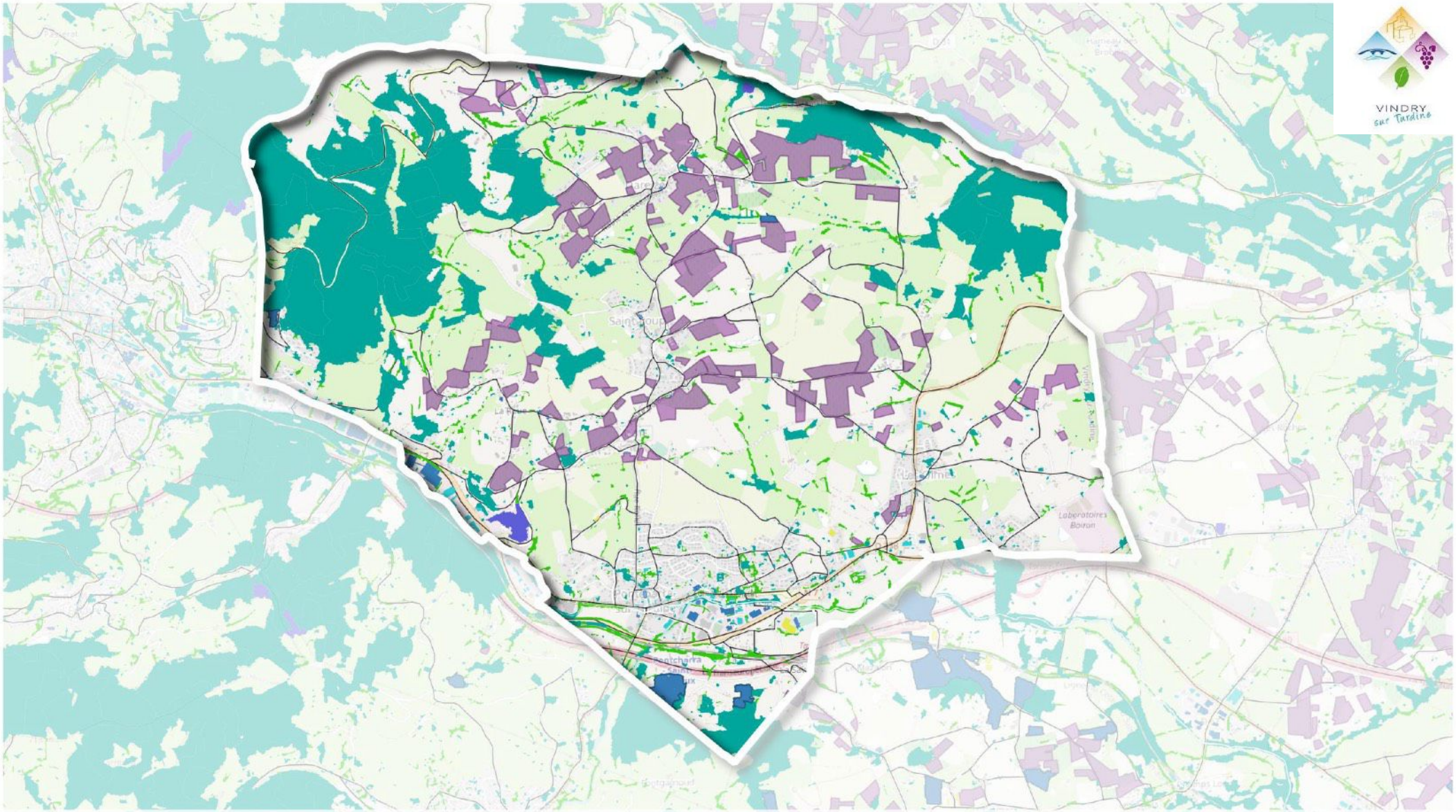


VINDRY-SUR-TURDINE

Modification de droit commun 28.11.2023

Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur de Dareizé

Table des matières

1 L'organisation générale 9
1.1 Les objectifs de l'aménagement 9
1.2 Les principes d'aménagement 9
2 Le schéma des principes d'aménagement 15

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

NOTA-BENE

Les orientations d'aménagement et de programmation suivantes traitent notamment de la notion d'habitat intermédiaire, qui a l'avantage d'instaurer une densification résidentielle, tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel. Il s'agit d'optimiser la ressource foncière par une forme urbaine adaptée au contexte urbain.

Il convient de donner une définition de ce type d'habitat tel qu'il est envisagé dans le cadre du PLU de la commune.

***Habitat intermédiaire* : logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie.**

De plus sur la commune, la notion d'habitat intermédiaire doit se coupler avec une qualité environnementale : habitat économe en énergie, récupération et gestion des eaux pluviales, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les photos pages suivantes illustrent cette notion d'habitat intermédiaire.

Avertissement : les représentations graphiques des schémas d'aménagement sont à prendre comme des symboles signifiant des typologies d'habitat, des principes de voiries et de cheminements piétonniers, jardins, espaces collectifs… Ces représentations laissent libres les compositions architecturales.

Images de références illustrant la notion d'habitat intermédiaire

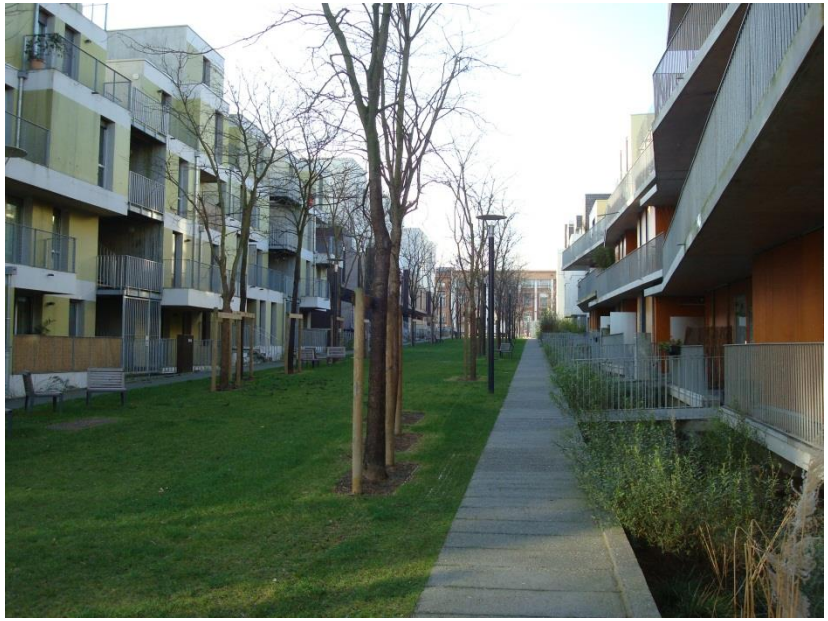




























1 L'organisation générale

1.1 Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

La densité et la forme urbaine :

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre tout en intégrant des espaces collectifs aménagés : cœur d'ilots supports de jardins privatifs ou partagés, d'aires de jeux, espaces récréatifs de proximité publics ou collectifs privés.

L'optimisation du foncier devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Pour chacune des opérations :

- les vis-à-vis, devront être évités
- des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses,
- des espaces plantés collectifs devront être mis en œuvre : jardins partagés, aires de jeux, de détente etc.

1.2 Les principes d'aménagement

- Organisation globale, accès et desserte

Les principes d'aménagement sont détaillés dans le schéma ci-après.

- Accessibilité

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- Commerces services

Les constructions qui longent l'espace public de la place, privilégieront en RDC sur la place des locaux d'activités économiques (commerces, services, professions libérales, artisanat compatible avec l'habitat), ou des équipements.

- Valorisation de la zone humide

La zone humide présente en partie Nord du Bourg (zone NL du PLU) est intégrée à l'orientation d'aménagement en vue de sa valorisation.

Il s'agira sur ce site :

- De préserver l'alimentation de la zone humide
- De la valoriser dans un aménagement préservant la zone humide (pas d'imperméabilisation des abords, maintien ou reconstitution de la prairie). Cet aménagement pourra inclure une promenade piétonne qui sera traitée en matériaux perméables.

- Implantation des constructions

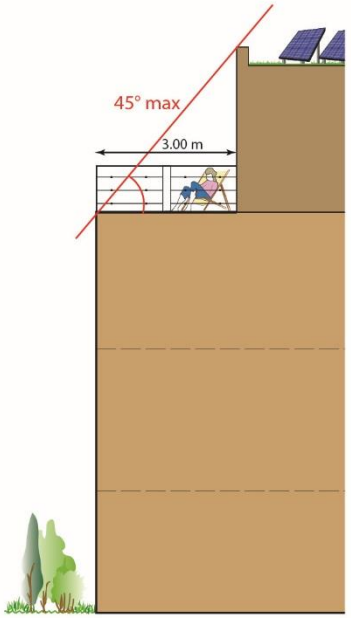
- Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumières en toute saison.
- Respecter, des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités et des espaces extérieurs.
- Les constructions seront majoritairement ouvertes et couvertes en façades sud et fermées en façade nord. En façade sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver
- Mettre en place une forme urbaine compacte : les constructions seront majoritairement agrégées verticalement ou horizontalement.
- Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Les hauteurs des constructions

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

Pour cela une gradation des hauteurs du bâti sera mise en œuvre.

Pour les constructions à R+3 l'introduction d'un ou plusieurs étages en attiques, habitables, dans les immeubles collectifs sera privilégiée au dernier niveau. Pour que l'attique soit habitable et bien intégré au reste de la construction, il devra représenter au moins 70% de la Surface de plancher du dernier étage courant et le retrait sera au minimum de 3 m par rapport à la façade.

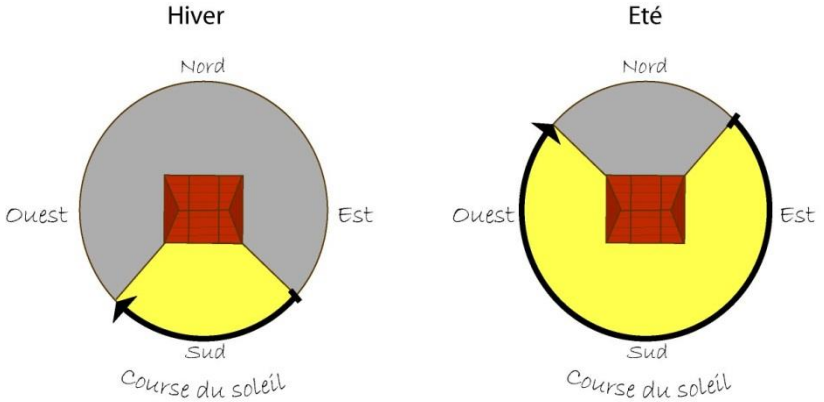


- Confort thermique des constructions *(Recommandations)*

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



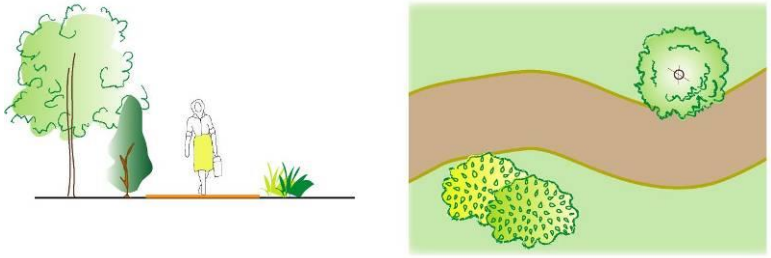
- Liaisons douces

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma.

Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans un espace aménagé et paysagé avec des plantations. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert



La continuité des circulations devra être garantie depuis les entrées principales des constructions projetées.

La continuité entre les espaces publics et les espaces extérieurs privatifs devra être recherchée.

- Les stationnements et l'organisation des circulations à l'intérieur des sites

Pour les opérations concernant au moins 3 logements la moitié au moins des stationnements des véhicules devra être couvert et le plus possible intégrés dans la construction.

Les constructions utiliseront le dénivelé pour installer un niveau de stationnements à un niveau inférieur à celui de la place (Cf. profil proposé dans le schéma d'aménagement).

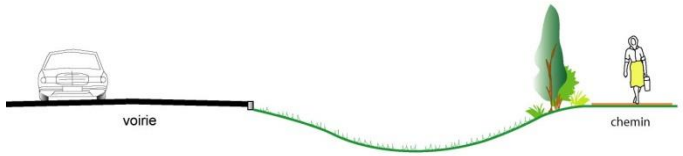
D'une façon générale les circulations automobiles à l'intérieur des opérations devront être réduites et plutôt localisées aux pourtours des sites de façon à dégager des cœurs d'ilots pour des espaces résidentiels collectifs piétonniers.

- Gestion des eaux pluviales

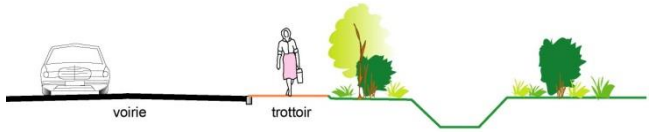
La gestion des eaux pluviales sur le site devra privilégiera des systèmes alternatifs :

- par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L''aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

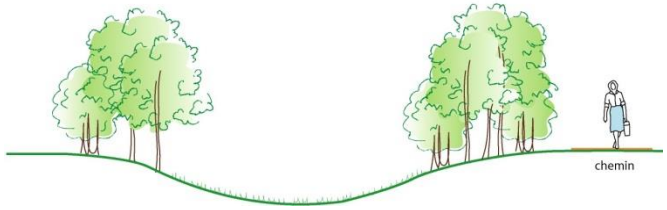
Recommandations :
Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.
La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.



Noue en bordure de voie

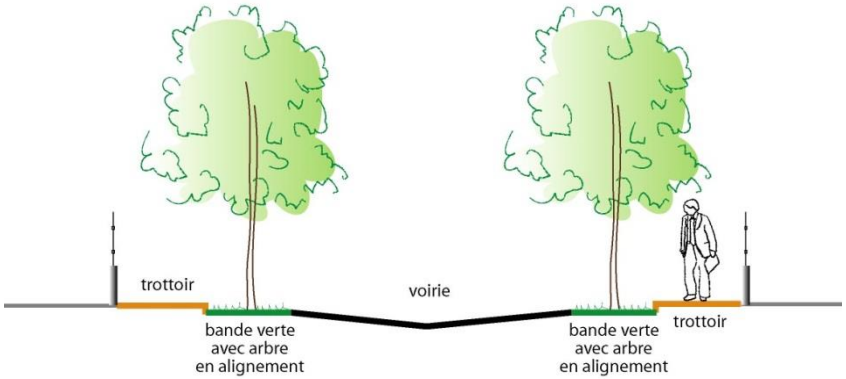


Fossé en bordure de voie

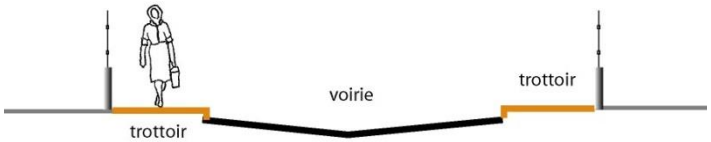


Noue dans un espace paysager

Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de stockage et recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins etc.).



Profils en « V »des voies permettant un stockage provisoire des eaux



Traitement par noue ou fossé



- Les espaces collectifs

Les opérations à partir de 3 logements ou 3 lots devront intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux, jardins partagés...). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

- Insertion et traitement paysagers

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée d'arbustes en bosquet
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.



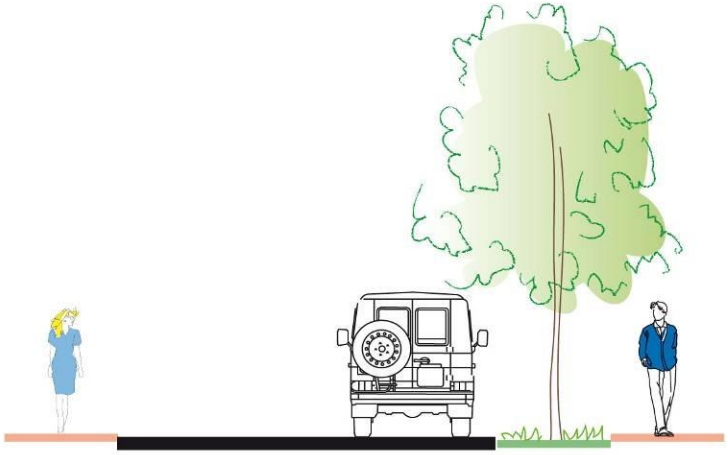
- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU.

- Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.



Illustrations de profils possibles :





2 Le Le schéma des principes d'aménagement

