DEPARTEMENT DE L'ALLIER

6

Commune de

CHÂTEL-DE-NEUVRE

SCP DESCOEUR F et C
ARCHITECTURE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
49 rue des Salins
63000 Clermont Ferrand
Tel : 04.73.35.16.26.
Fax : 04.73.34.26.65.
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PRESCRIPTION
Délibération du conseil municipal du 29 janvier 2015

ARRET DU PROJET
Délibération du conseil municipal du 22 novembre 2016

APPROBATION
Délibération du conseil municipal du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES
MISES A JOUR

1. …
2. …
3. …
4. …
5. …
6. …

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Un document opposable inscrit dans le cadre de la loi Grenelle 2 (portant Engagement National pour *l'Environnement)*

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II », enrichit et précise le contenu des documents constitutifs du P.L.U. Ainsi, cette loi transforme les orientations d'aménagement jusque-là facultatives, en « orientations d'aménagement et de programmation », désormais obligatoires selon les nouvelles dispositions de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L123-5 du code de l'urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Article L123-1-4 du code de *l'urbanisme* :
« Dans le respect des orientations définies *par le projet d'aménagement et de* développement durables, les orientations *d'aménagement et de programmation* comprennent des dispositions portant sur *l'aménagement, l'habitat, les transports et* les déplacements.
En ce qui concerne l'aménagement, les orientations 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 principa*les caractéristiques des voies et espaces *publics…* ».

Le document d'orientations d'aménagement et de programmation peut, selon les secteurs concernés, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions).

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du P.L.U.

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée au motif qu'elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document. Ce dernier a donc pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation portant sur différents secteurs définis.

Programmation du Développement Urbain

Le Plan Local d'Urbanisme de CHATEL de NEUVRE a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U et AUg au plan de zonage *(traduction de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme).*

U Elles sont directement urbanisables. Elles ne font pas l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

AUg Elle sera urbanisée à terme. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent les dispositions réglementaires du PLU (zonage et règlement).

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, **la commune a identifié un secteur de développement** qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Ces choix relèvent d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés au projet d'élaboration du PLU. Ce présent cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation présente donc la réflexion préalable et les choix arrêtés dans le cadre du PLU en matière d'aménagement des secteurs stratégiques de la commune de CHATEL de NEUVRE.

OAP de la zone AUg « Rue des Charrons – Rue des Chaumas »

Situation…

Le PLU définit au niveau du centre bourg de Chatel de Neuvre, une zone d'urbanisation future AUg, en contact directe avec la zone urbaine actuelle Ud, et avec la zone agricole A.

Contexte :

- Géologie : la zone AUg se situe sur des formations de sables et argiles du Bourbonnais, comme une grande partie du bourg.
- Topographie : secteur relativement plat.
- La RD2009 est soumise à la Loi Bruit. Une petite partie de la zone Aug est soumise à cette contrainte.
- Risques naturels : la zone n'est pas identifiée comme sensible.

Cadastre : section B, parcelles 590, 671, 341, 672, 670, 627, 674, 677.

Superficie : 7467 m².

Le parti d'aménagement retenu…

- Principe d'occupation de la zone AUg :
  - ✓ Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant.
  - ✓ Répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants.
  - ✓ Créer une offre diversifiée en logements : petits collectifs, maisons mitoyennes, habitats type maison de ville ou maison en bande.
  - ✓ Trouver un équilibre entre la vocation d'habitat et la vocation naturelle (notion de corridor écologique diffus).
- Objectif du parti d'aménagement : les principes proposés ci-après visent à :
  - ✓ Favoriser l'insertion d'un nouveau quartier :
    - Développer l'urbanisation en continuité du Bourg. Cette zone bénéficie de la proximité du bourg et des services ; ce qui lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle.
    - Créer des voies de desserte traversantes.
    - Valoriser et renforcer les liaisons piétonnières et vélos.
  - ✓ Favoriser l'aptitude bioclimatique de chaque lot :
    - La définition des espaces vise à optimiser les conditions bioclimatiques offertes aux futures constructions qui pourront être orientées au Sud.
  - ✓ Conserver et valoriser la topologie et la trame végétale.

Les accès :

L'accès à la zone AUg se fait depuis la Rue des Charrons. La sortie de la zone se fait par la Rue des Chaumas.

Une voie en sens unique de circulation traverse la zone AUg.

Rue des Charrons

Rue des Chaumas

Rue des Chaumas

La desserte interne à la zone AUg

Il apparait essentiel d'assurer des liaisons avec le réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse. Le but étant d'éviter les allongements de parcours et des quartiers refermés sur eux-mêmes. La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le quartier. En tant que *desserte principale, elle identifiera les espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit* être limitée afin de ne pas favoriser la vitesse et de ne pas afficher une priorité aux véhicules à moteur.

Source CERTU « une voirie pour tous », 2009.

La voirie interne de la zone AUg présentera un **sens unique de circulation** et une **largeur réduite** à son strict minimum (3 m) afin d'accroître la sécurité en évitant une vitesse accrue des véhicules.

Elle sera **doublée** d'un **cheminement doux mixte** piéton/cycles aménagé en contre-allée végétalisée (2 m) qui là encore, permettra d'assurer la sécurité des promeneurs. Ce cheminement vise à faciliter les déplacements doux en direction du Bourg et des différents services situés à proximité. Le parcours piéton sera dégagé de tout obstacle.

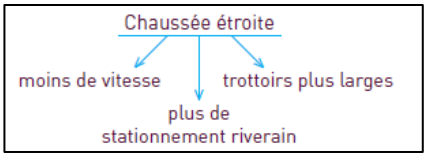
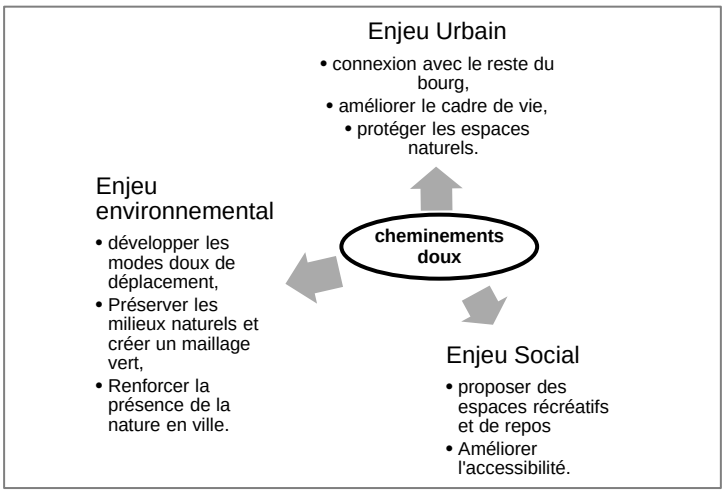


Image référence : cheminement doux en contre-allée



Principe des modes doux :

- le trottoir doit répondre au minimum aux règles d'accessibilité

Principe d'aménagements cyclables :

- Dimensionner selon les usagers présents et les objectifs *fixés (niveau de service …)*
- Tout usager en déplacement a besoin d'un espace supérieur à son gabarit
- En étudiant les incidences liées à la juxtaposition avec d'autres usagers

Principe de traitement de la voirie interne à mettre en place :

- *Limiter l'utilisation de matériaux imperméables comme le béton ou l'enrobé.*
- *L'aménagement d'un maillage doux piéton/cycles en contre-*allée permettra de relier les différents chemins existants. *L'ensemble des circuits doux recevra un traitement perméable de type sable stabilisé.*
- Planter des arbres le long de la voie de façon ponctuelle et aléatoire.
- Regrouper les stationnements sous forme de « poches *» et végétaliser ces dernières afin d'en limiter l'impact.*
- Utiliser des essences végétales de même nature que celles présentes sur le site.

Exemples de matériaux pour le traitement du sol des espaces communs

Source : DRAC_STAPs_fiche conseil lotissements, 2013.

Un **espace public paysager de type « forum vert »** viendra souligner et conforter la trame viaire.

Véritable « rotule », il permettra en outre le stationnement et le retournement des véhicules. Son aménagement permettra de conforter les continuités paysagères à l'échelle du quartier et du bourg

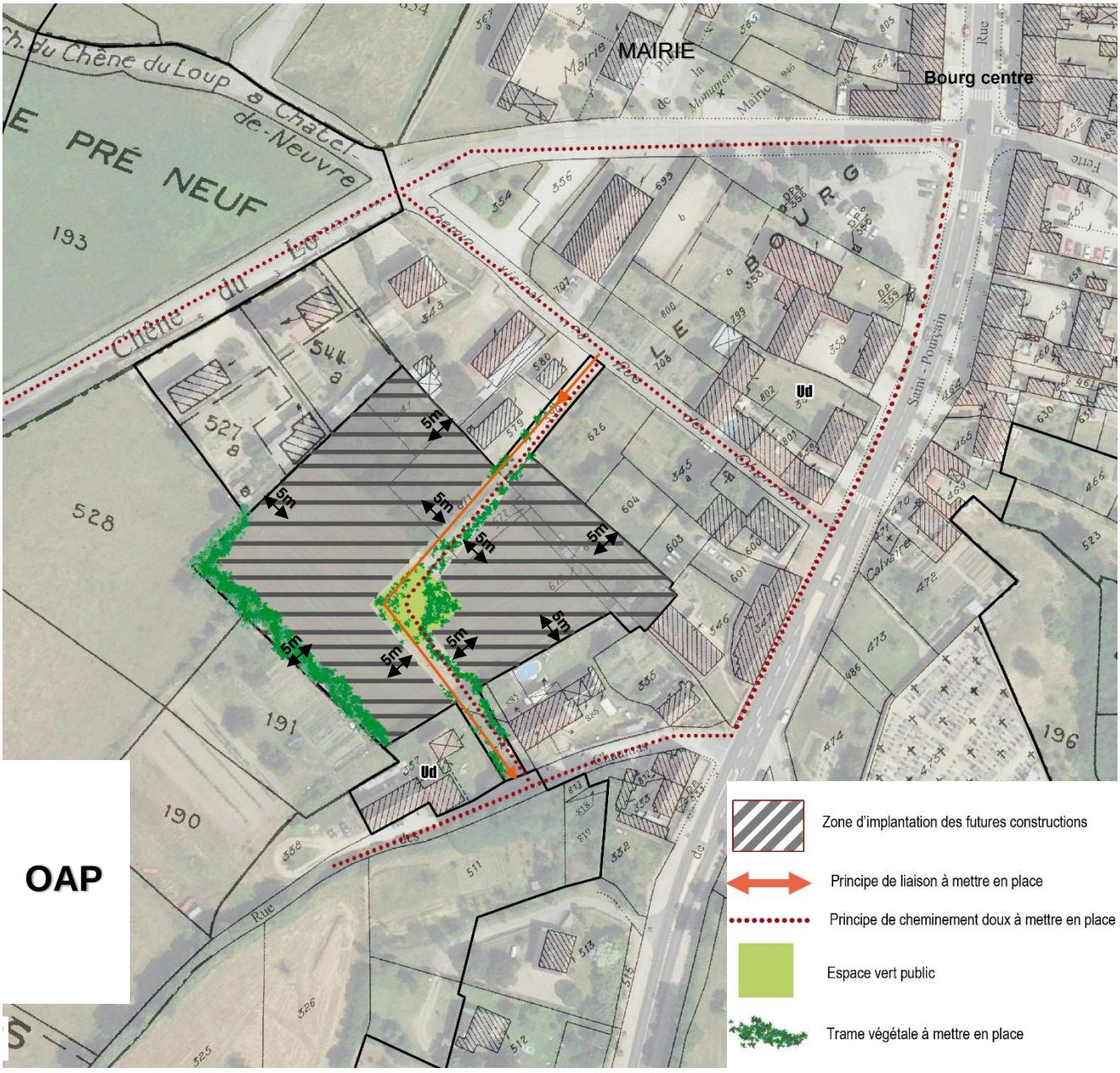
Les espaces verts publics seront plantés d'espèces rustiques nécessitant peu d'entretien et peu d'arrosage. Les arbustes seront de préférence, plantés en bosquets.

Images références : *principe d'aménagement d'un espace vert collectif.*

Images références : *principe d'aménagement d'un «* forum »

Un principe d'organisation urbaine en « couture urbaine »

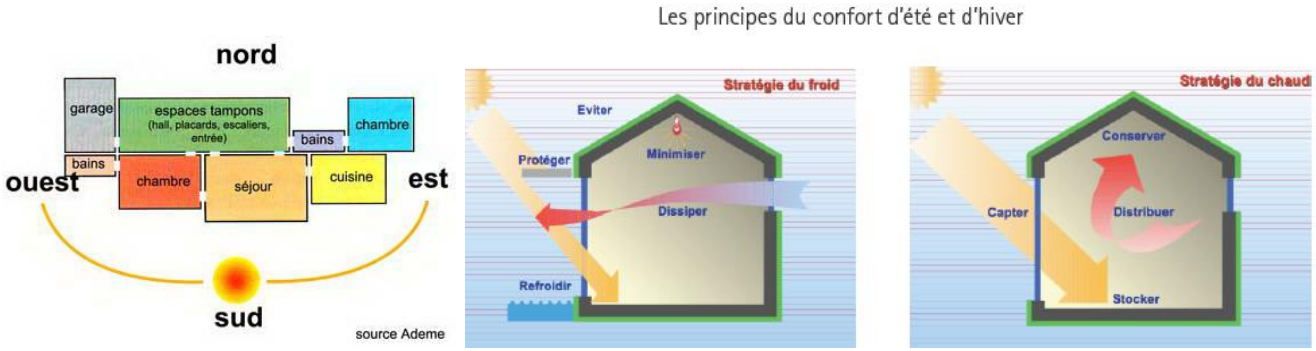
Les emprises pour l'implantation des futures constructions tiennent compte du relief et sont volontairement larges pour laisser plus de possibilités aux différents scénarios d'implantation. Un **recul de 5m** est demandé en **limite sud de la zone** afin de permettre par un traitement paysager. La zone AUg peut accueillir **5 à 6 logements individuels** (sur la base de 1000 m² par logement). Cependant, la réalisation de logements groupés, semi groupés, collectifs … peut être envisagée, permettant ainsi de densifier le bourg centre. La hauteur des constructions est portée à **9 m à l'égout** de la toiture ou à l'acrotère de la toiture terrasse, afin d'être conforme avec les hauteurs des constructions environnantes (les zones Ud et Ug autorisent une hauteur de 9 m à l'égout).



A TITRE INFORMATIF

Principe à mettre en place pour l'implantation des futures constructions

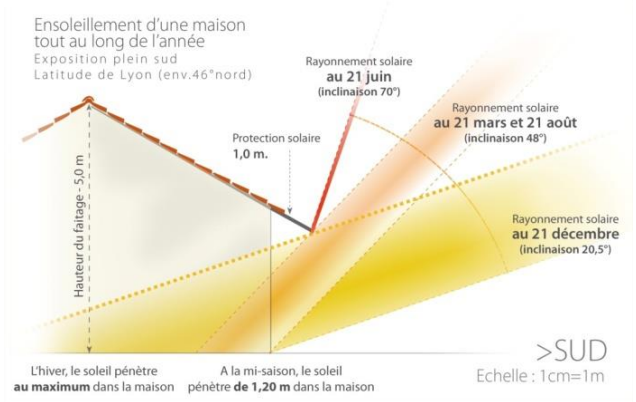
Les orientations



Source : *traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatique, A.Liébard, A.de Verde*

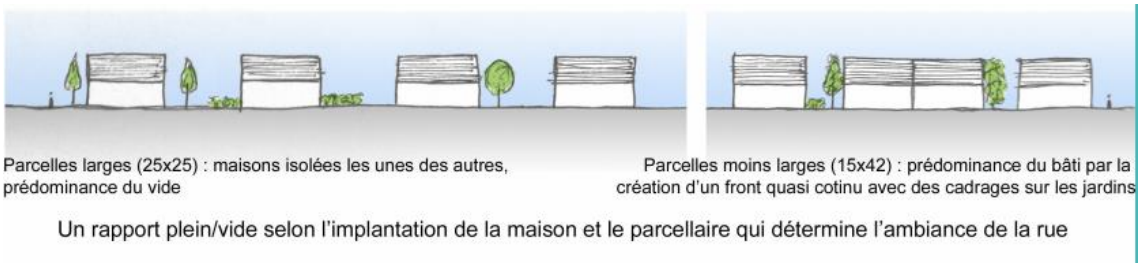
Le découpage des terrains doit privilégier une orientation Nord/Sud favorisant une implantation des habitations au nord du lot et ouverte sur le jardin au sud pour un ensoleillement optimal.
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal. L'implantation en limite séparative sera préférée afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.
Une végétalisation des pieds de façade et/ou des clôtures en bande de pleine terre plantée pourra être réalisée afin d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.
Les façades exposées au soleil pourront bénéficier de protections solaires (débord de toitures, brise soleil…) pour renforcer le confort en été.

Image référence



L'implantation des constructions

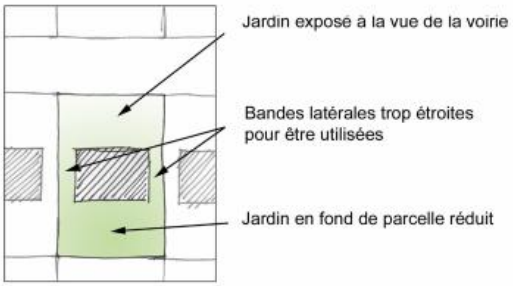
Sur les parcelles larges et de forme carrée, l'implantation se fait le plus souvent au milieu du terrain. Les maisons sont parfois à peine perceptibles, et participent finalement très peu à la structure urbaine.
Lorsque les maisons sont plus proches de la voirie, l'ambiance de rue réapparaît. En fonction de l'orientation du terrain, les maisons peuvent être implantées plus au fond de la parcelle pour profiter de l'ensoleillement. Dans ce cas, la continuité recherchée sur la rue peut être assurée par des volumes annexes (garage, dépendance) et des murs. L'important est d'éviter, dans une même rue, des implantations fantaisistes et aléatoires. Mais il est préférable, dans la mesure du possible, d'implanter les constructions à proximité de la voirie pour que celles-ci participent pleinement à la définition du paysage urbain.
Sur les parcelles vastes, les grands vides entre constructions les isolent fortement, d'où l'intérêt des parcelles plutôt étroites. Celles-ci induisent un rapport entre plein et vide, au niveau des façades sur rue, qui est de l'ordre du cadrage sur le jardin ; tandis que dans des parcelles trop larges, les maisons sont isolées et n'entretiennent plus de rapport les unes avec les autres.



Source : DRAC_STAPs_fiche conseil lotissements, 2013.

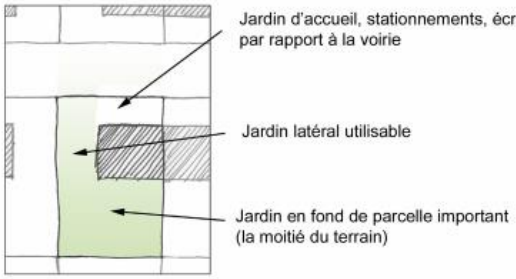
Vers des espaces de jardins plus confortables

L'implantation sur la parcelle pose aussi la question de l'utilisation du jardin : lorsque la maison est implantée au milieu de sa parcelle, le jardin est morcelé en plusieurs petits morceaux, tous sous le regard d'au moins un voisin. La partie située devant la maison est sous le regard de la rue, et les couloirs sur les côtés sont difficilement utilisables. Le jardin devant la rue sera alors réduit pour augmenter la surface du jardin de derrière, plus abrité. Pour les couloirs du côté, accoler deux maisons sur une limite permet d'avoir un jardin latéral plus large que l'on pourra alors utiliser. On a également moins de vis-à-vis, et donc, paradoxalement, plus d'intimité. Un petit jardin de ville, entouré de murs ou de haies peut souvent être plus intime que ces vastes pelouses.



Implantation en milieu de parcelle

Des vis-à-vis nombreux et une implantation du bâti qui entraînent une utilisation limitée du jardin



Accolement de deux maisons entre elles et rapprochement de la voirie

Une intimité renforcée qui entraîne une plus grande utlisation du jardin : plus de distance entre les maisons, moins de vis-à-vis, une bande-écran sur la voirie et un grand jardin protégé en fond de parcelle

Source : DRAC_STAPs_fiche conseil lotissements, 2013.

Principe à mettre en place pour le traitement des espaces communs

- Sauvegarder et valoriser le patrimoine végétal existant (bouquets d'arbres, bosquets de recolonisation de l'ancienne carrière…).
- Accompagner les structures en place par de nouvelles plantations de même nature.
- Implanter les futures plantations de façon aléatoire et grouper les arbustes par bouquet d'une même essence pour obtenir un effet plus « nature ».
- Marquer la nature piétonne des espaces réservés par un matériau de sol spécifique et drainant (type sable stabilisé).

Photos références.

Principe à mettre en place pour les clôtures

Les clôtures arrêtent le regard, lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement les espaces, protègent l'intimité, coupent les vents. Cependant, l'édification d'une clôture dépasse l'intérêt privé lorsqu'elle participe à un ensemble qui délimite les espaces publics (oies, places,…).

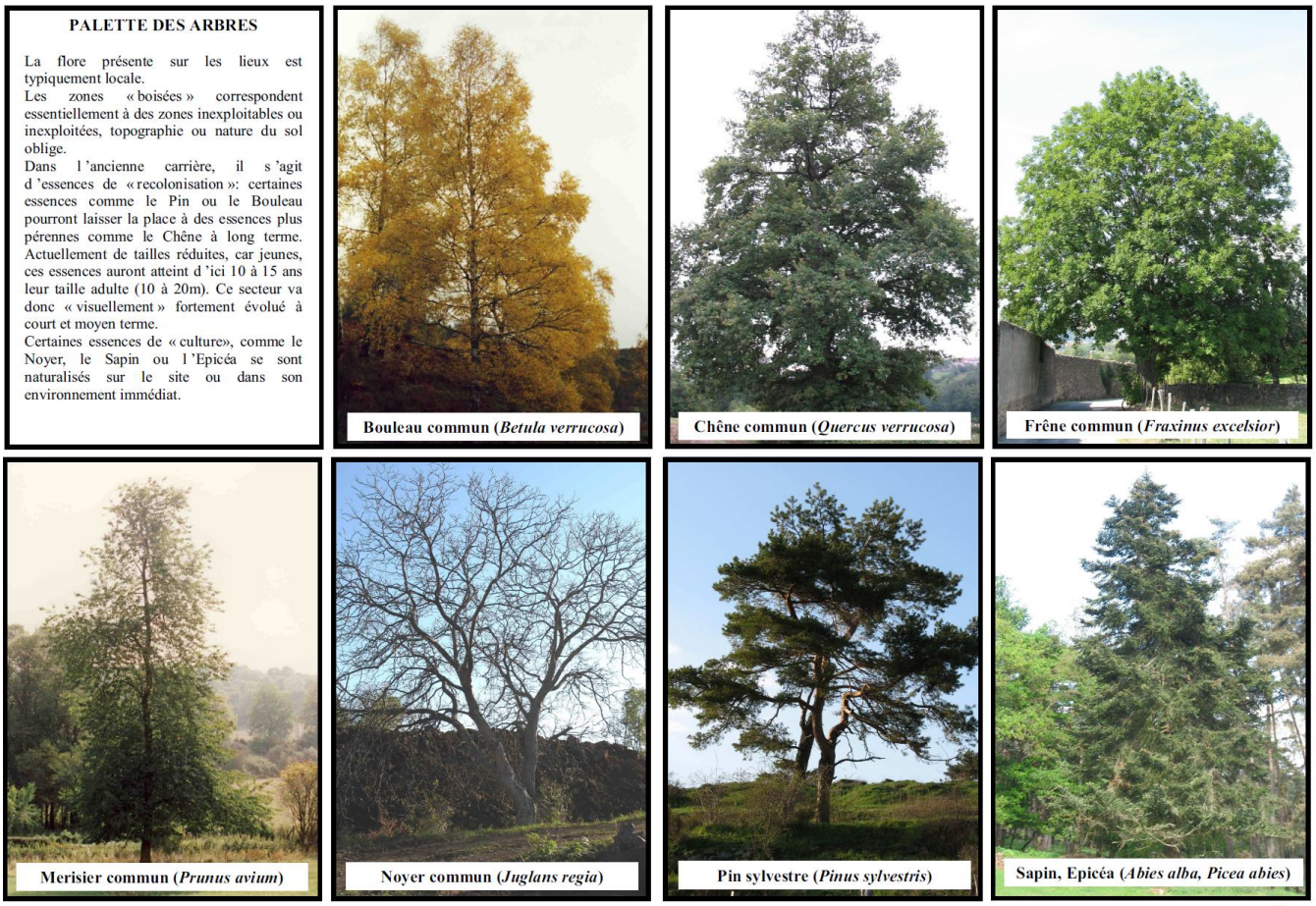
Une unité sera ainsi recherchée avec l'existant afin de s'intégrer plus discrètement dans le paysage. Dans une ambiance urbaine plus diffuse telle qu'au niveau des extensions urbaines sous forme de lotissements de maisons individuelles, les clôtures sont très présentes avec souvent des linéaires très importants le long des voies. L'accompagnement de ces dispositifs en « dur »

pourra alors se faire à l'aide d'éléments végétaux constituant ainsi une transition progressive avec le paysage environnant. Elles pourront également s'accompagner d'un grillage pouvant se « fondre » dans la végétation.
Des compositions d'essences variées locales seront mises en œuvre. Les structures végétales existantes seront conservées autant que possible et confortées.

Images références : principes de traitement des clôtures pouvant être mis en place

PRESCRIPTIONS

Proposition de palette végétale



Extrait de l'étude « Demande d'autorisation à la commission des sites au titre de l'article L145-3-III du code de l'urbanisme » réalisée par Atelier de paysage Brunner et Archi4, 2011

ARBUSTES BUISSONNANTS

Noisetier,
Prunellier,
Amélanchier du Canada ou ovalis,
Groseillier/ Cassissier/ Framboisier/ Ronce sauvages,
Aubépine,
Bourdaine,
Eglantier,
Houx,
Lierre,

Noisetier

Prunellier

Aubépine

Saules,
Camérisier à balais,
Genêts,
Fusain d'Europe,
Cornouiller.

Bourdaine

Houx

Cornouiller

ARBUSTES INTERMEDIAIRES

Erable champêtre,
Sorbier des oiseaux,
Saule marsault,
Poirier/ Pommier/ Cognassier ou Prunier sauvages,
Sureau noir ou rouge,
Alisier blanc,
Charmille,
Bouleaux,
Cytise,
Cerisier tardif,
Aulne glutineux,
Saules,
Osier,
Néflier.
Genévrier commun.

Erable champêtre

Sorbier des oiseaux

Alisier blanc

Charmille

Osier

Néflier

ESSENCES ORNEMENTALES

Berberis persistants,
Buis,
Cotonéaster divers,
Bois joli,
Troène,
Mahonia,
Piéris,
Laurier noble,
Pervenche.

Buis

Cotonéaster

Troène

Piéris

Laurier noble

Pervenche

PLANTES GRIMPANTES

Chèvrefeuille,
Vigne,
Vigne vierge,
Glycine,
Clématite,
Hortensia grimpant,
Lierre,

Chévrefeuille

Vigne

Glycine

Clématite

Lierre

Hortensia grimpant

PLANTES VIVACES

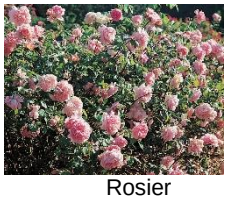
Aster,
Centaurée,
Coreopsis,
Iris,
Rose trémière,
Rosier,
Valériane des jardins,
Tulipes,
Narcisses,
Jacinthes,
Lys.

Aster

Centaurée

Coréopsis

Iris


Rosier

Lys