

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE D'ETEAUX

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Certifié conforme par le Maire et annexé à la présente délibération approuvant le PLU en date du 16 décembre 2020. »

Le Maire, M. David RATSIMBA

DECEMBRE 2020

## RAPPEL DE LA LOI

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) sont définies par les articles L.151-6 et L. 151-7 du Code de l'Urbanisme (LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 169 (V) et 38).

**Art. L. 151-6 CU :** « 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17. »

**Art. L. 151-7 CU :** « I. - 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, favoriser la densification 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

## EFFETS JURIDIQUES

Les OAP sont des orientations particulières qui permettent de préciser le Projet d'Aménagement et de Développement Durable sur les secteurs stratégiques de la commune.

Elles ont donc été établies en cohérence avec le PADD d'ETEAUX.

De plus, les OAP sont opposables au tiers, c'est à dire qu'elles s'imposent en termes de compatibilité à l'ensemble des autorisations d'urbanisme.

L'article L152-1 du Code de l'Urbanisme stipule en effet que : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* »

Les OAP permettent ainsi de fixer des règles de principe au travers de schémas qui s'imposeront en termes de compatibilité, mais également de traduire certaines de ces règles dans les articles du règlement du PLU afin de les rendre opposables non plus seulement en termes de compatibilité mais de conformité.

**SECTEURS SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Le territoire communal d'ETEAUX est concerné par 10 Orientations d'Aménagement et de Programmation, localisées dans la partie est de la commune, dans les secteurs les plus urbanisés.



Source : Géoportail

1 Secteurs concernés

SECTEURS SOUMIS À OAP

Les dix secteurs soumis à OAP sont situés dans la partie communale où l'urbanisation est la plus dense, en limite de la commune voisine de La Roche ainsi que sur le pied de coteau.

1. Densification du centre bourg d'ETEAUX
2. Secteur de Prés Sales
3. Secteur de Prés Germain
4. Secteur de Charny
5. Développement économique de Chez Gaud
6. Développement économique des Champs de la Goutette
7. Développement économique de Pré Rond
8. Secteur des Champs de la Goutette
9. Secteur de « Les Champs Mugnier »
10. Secteur de « Sur la Merle »

**SITUATION ET ENJEUX**

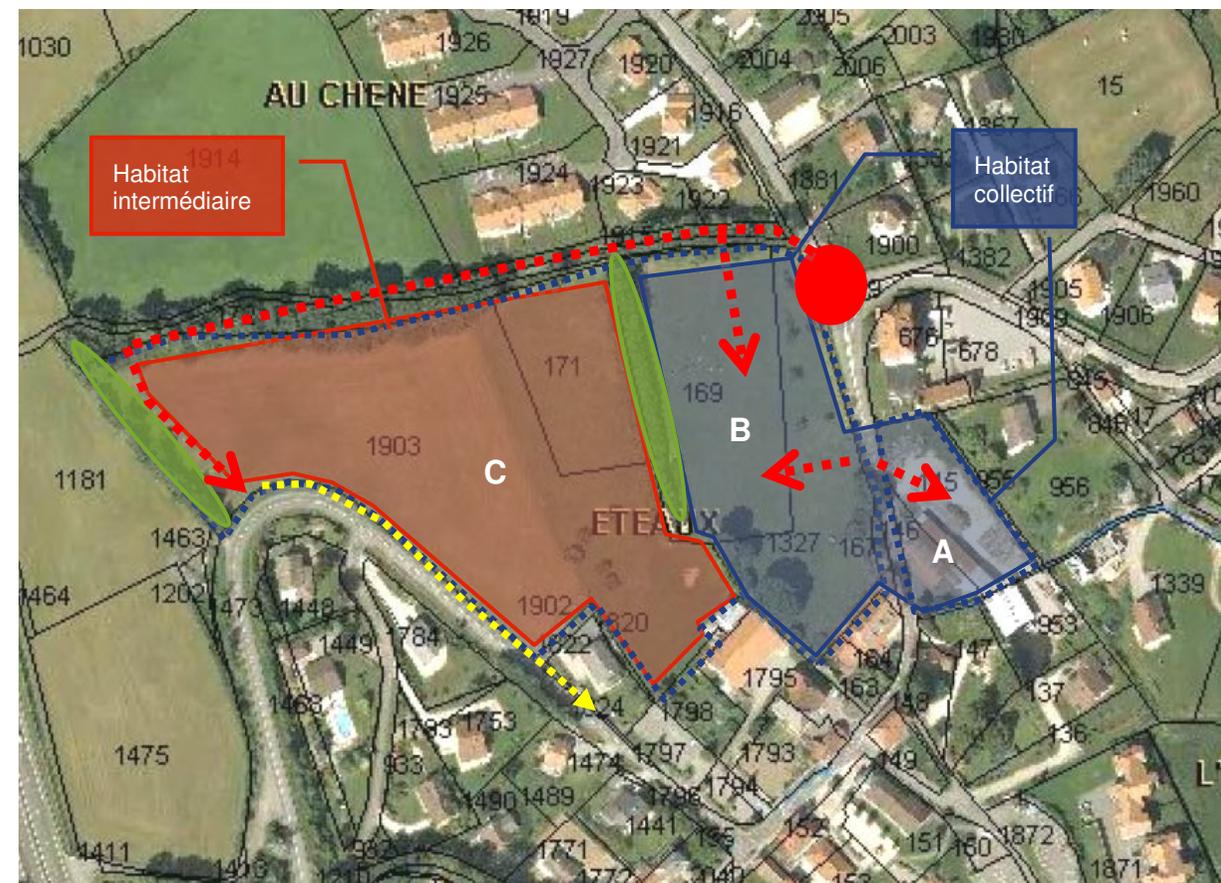
L'OAP n°1 concerne les tènements localisés au nord du bourg actuel, entre une ripisylve qui assure une limite naturelle et l'habitat traditionnel du centre village.

Le bourg d'ETEAUX est actuellement sous pression car il dispose de réserves foncières qu'il s'agit de valoriser pour le développement de la commune mais également pour celui du Pôle principal La Roche/ETEAUX/Amancy affiché dans le SCOT du Pays Rochois.

Assurer une mixité des fonctions et des typologies architecturales dans le centre bourg et engager le projet de contournement du cœur de village.

**POTENTIEL D'ACCUEIL**

45 logements sur les secteurs A et B (40 logts/ha) et 56 logements sur le secteur C (30 logts/ha).



**OBJECTIFS**

Permettre un développement cohérent et maîtrisé du bourg, dans un souci de préservation des paysages et de l'identité du village.

**CONDITIONS D'OUVREURE A L'URBANISATION**

Schéma d'aménagement portant sur l'ensemble de chacun des périmètres, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

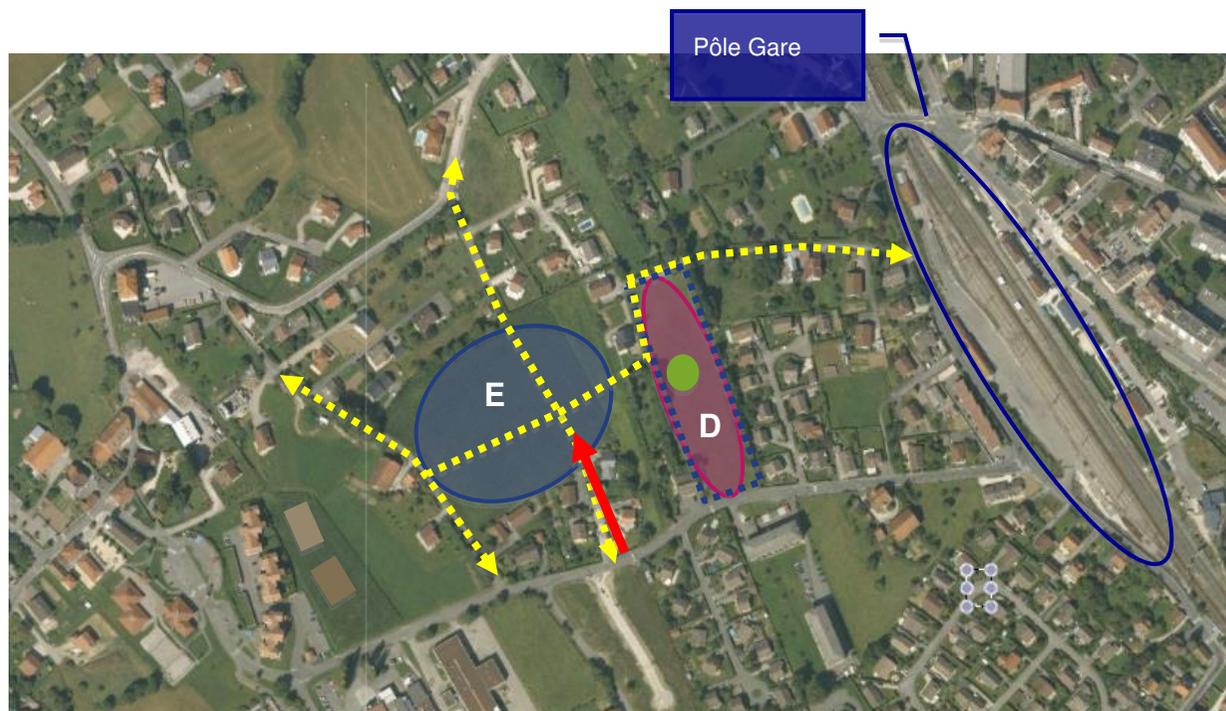
- Constructions de type habitat collectif dans les secteurs A et B avec une densité minimale de 40 logements/ha
- Réalisation de commerces, bureaux ou services en rez-de-chaussée sur le front de rue des secteurs A et B
- Dans le secteur B, réalisation de 30% de logements locatifs sociaux
- Constructions de type habitat intermédiaire dans le secteur C avec une densité minimale de 30 logements/ha
- Dans le secteur C, réalisation de 30% de logements locatifs sociaux
- Respect des principes de desserte de chaque zone à partir, notamment, du futur contournement du centre bourg
- Création de liaisons piéton cycle
- Maintien des structures paysagères existantes
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de chaque zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire à l'assainissement collectif

## OAP n°2 : Zones d'urbanisation future de Prés Sales

**SITUATION ET ENJEUX**

L'OAP n°2 concerne les tènements localisés à l'extrême est de la commune, entre l'habitat collectif d'ETEAUX et la commune voisine de La Roche.

Ce secteur représente la seconde phase de densification du centre bourg d'ETEAUX, en lien direct avec le pôle multimodal de la gare de La Roche.

**OBJECTIFS**

Permettre une densification du bourg et l'implantation de logements locatifs sociaux à proximité immédiate des réseaux de transports en commun.

Fixer les principes d'un maillage de voies piétonnes depuis les équipements et les logements collectifs d'ETEAUX en direction du Pôle Gare.

**POTENTIEL D'ACCUEIL**

40 logements sur le secteur D (40 logts/ha)

95 logements sur le secteur E (40 logts/ha), mais à beaucoup plus long terme, dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à une procédure de modification ou de révision du PLU.

**CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

Opération d'aménagement portant sur l'ensemble du périmètre de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

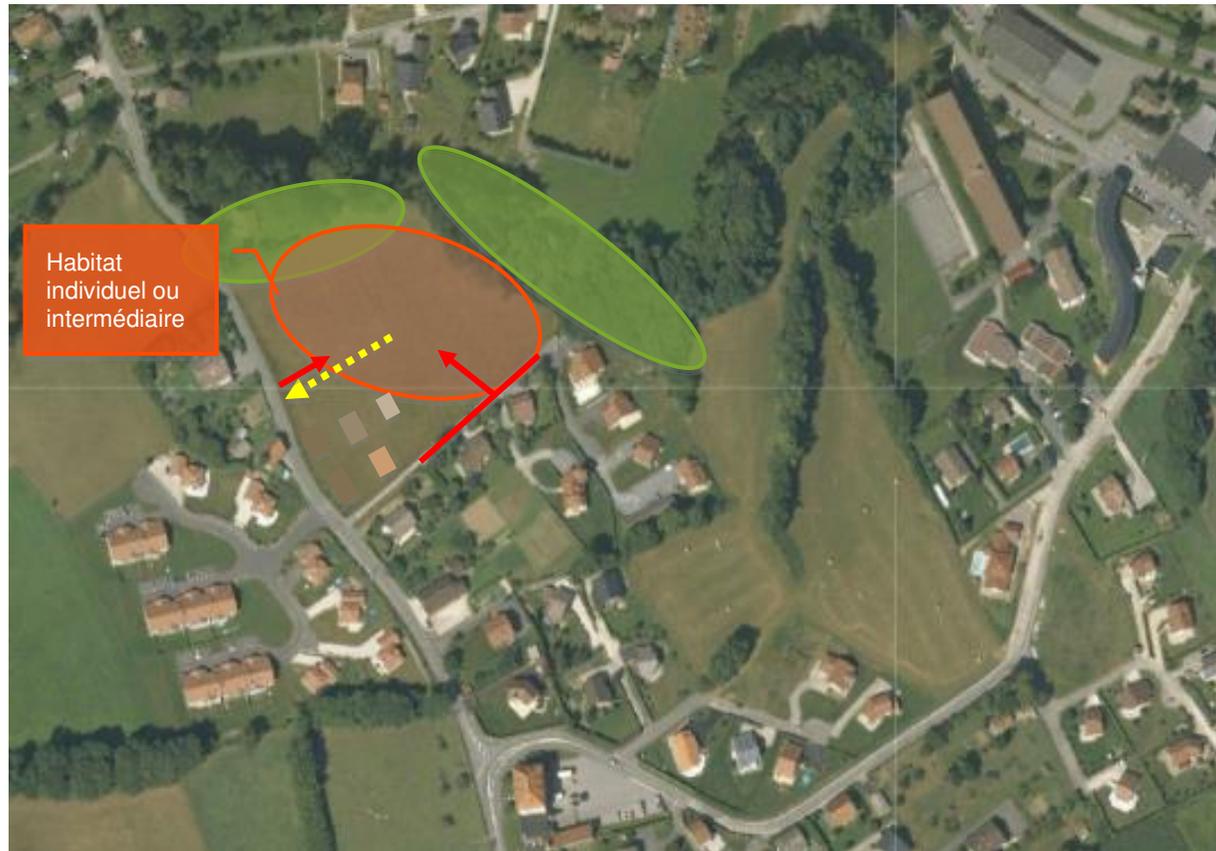
- Constructions de type habitat collectif avec une densité minimale de 40 logements/ha dans les secteurs D et E
- Réalisation de 100% de logements sociaux dans le secteur D
- Création d'une aire de jeux d'un minimum de 100 m<sup>2</sup> dans le secteur D
- Création de cheminements piétons / cycles raccordés sur le réseau existant en direction du Pôle gare et du centre bourg d'ETEAUX
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif

## OAP n°3 : Zones d'urbanisation future de Prés Germain

**SITUATION ET ENJEUX**

L'OAP n°3 concerne les tènements localisés à la sortie du bourg, dans un quartier résidentiel qui comporte actuellement à la fois de l'habitat intermédiaire et des logements individuels.

Ce secteur permet un confortement du bourg au droit de l'habitat résidentiel existant, dans un secteur encadré par une ripisylve qui permettra de contenir l'urbanisation future.

**OBJECTIFS**

Encadrer le développement résidentiel en limitant la consommation d'espace.

**POTENTIEL D'ACCUEIL**

18 logements (15 logts/ha).

**CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

Opération d'aménagement portant sur l'ensemble du périmètre de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type individuel ou habitat intermédiaire avec une densité minimum de 15 logements/ha
- Respect des principes de desserte de la zone
- Les clôtures des jardins privatifs des rez-de-chaussée devront présenter une unité d'aspect. D'une hauteur maximum de 1,60 m, elles seront adaptées au contexte paysager (espace rural), c'est-à-dire constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives d'essences locales, soit de murets d'une hauteur maximum de 0 m 60 surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.
- Raccordement au réseau piétonnier existant ←
- Production d'eau chaude sanitaire via une énergie renouvelable et récupération obligatoire des eaux de toitures
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif

OAP n°4 : Zones d'urbanisation de Charny

**SITUATION ET ENJEUX**

L'OAP n°4 concerne le reliquat du grand tènement de Charny qui a fait l'objet d'un aménagement d'ensemble.

L'aménagement de ce secteur permet de boucler l'urbanisation future du hameau.

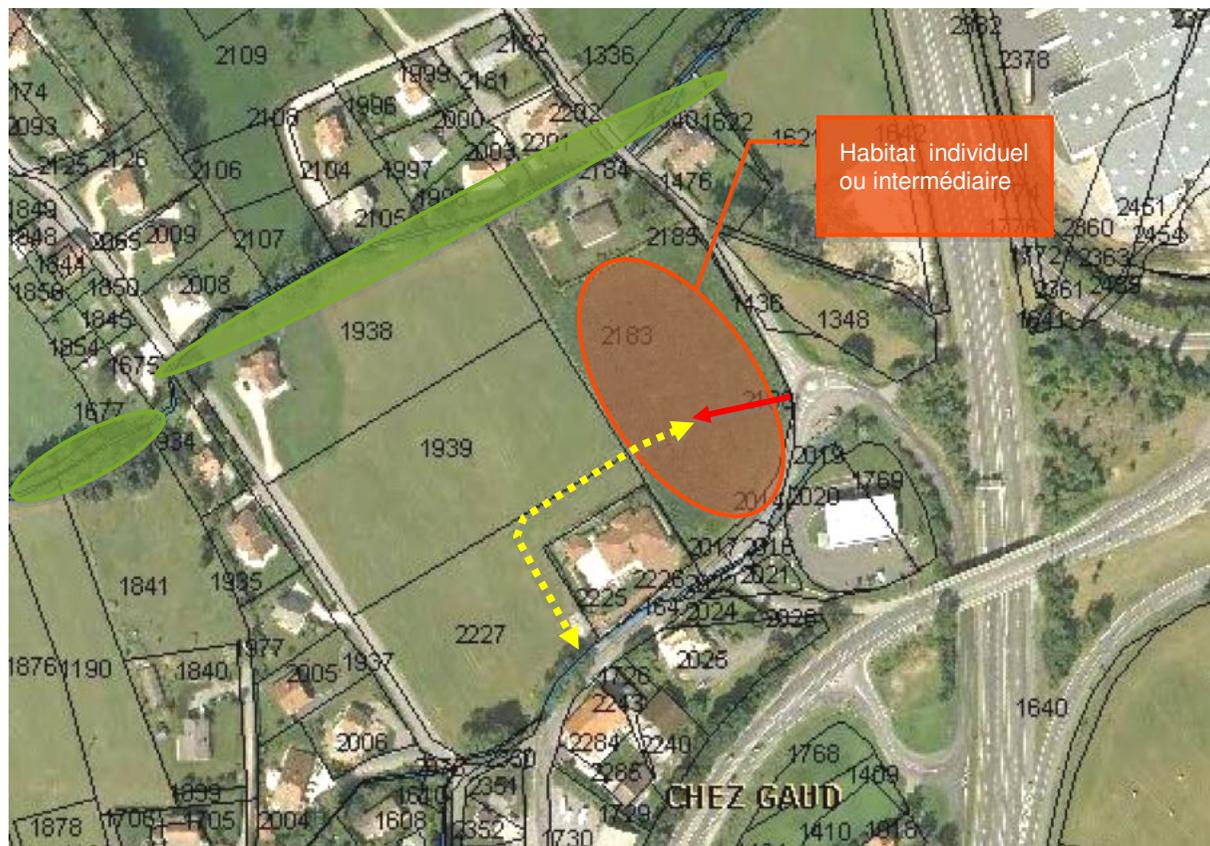
**POTENTIEL D'ACCUEIL**

7 logements résiduels.

**CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

Opération d'aménagement portant sur l'ensemble du périmètre de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type individuel ou habitat intermédiaire avec une densité minimum de 15 logements/ha
- Respect des principes de desserte de la zone
- Les clôtures des jardins privatifs des rez-de-chaussée devront présenter une unité d'aspect. D'une hauteur maximum de 1,60m, elles seront adaptées au contexte paysager (espace rural), c'est-à-dire constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives d'essences locales, soit de murets d'une hauteur maximum de 0 m 60 surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.
- Raccordement au réseau piétonnier existant
- Production d'eau chaude sanitaire via une énergie renouvelable et récupération obligatoire des eaux de toitures
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif



**OBJECTIFS**

Encadrer le développement résidentiel en limitant la consommation d'espace et en assurant une desserte en cohérence avec le projet voisin.

## SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°5 concerne le secteur artisanal de Chez Gaud, en partie urbanisé actuellement.

Ce secteur artisanal situé à proximité immédiate de l'autoroute nécessite une gestion cohérente de ses accès.



## CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Gestion d'aménagement d'ensemble, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Secteur artisanal destiné au développement économique de proximité
- Un seul accès depuis la voie de desserte de l'ensemble de la zone avec création d'une voie interne permettant une desserte secondaire de l'ensemble du tènement
- Création d'espaces tampons végétalisés en bordure de route départementale et de la voie d'accès à la zone. Création d'un espace végétalisé le long de la RD1203 et maintien ou re création de la structure végétale présente le long de la voie d'accès à la zone.
- Respect des reculs de 25 m de l'axe de la RD1203 et de 40 m de l'axe de l'A41 pour l'implantation des constructions
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif

## OBJECTIFS

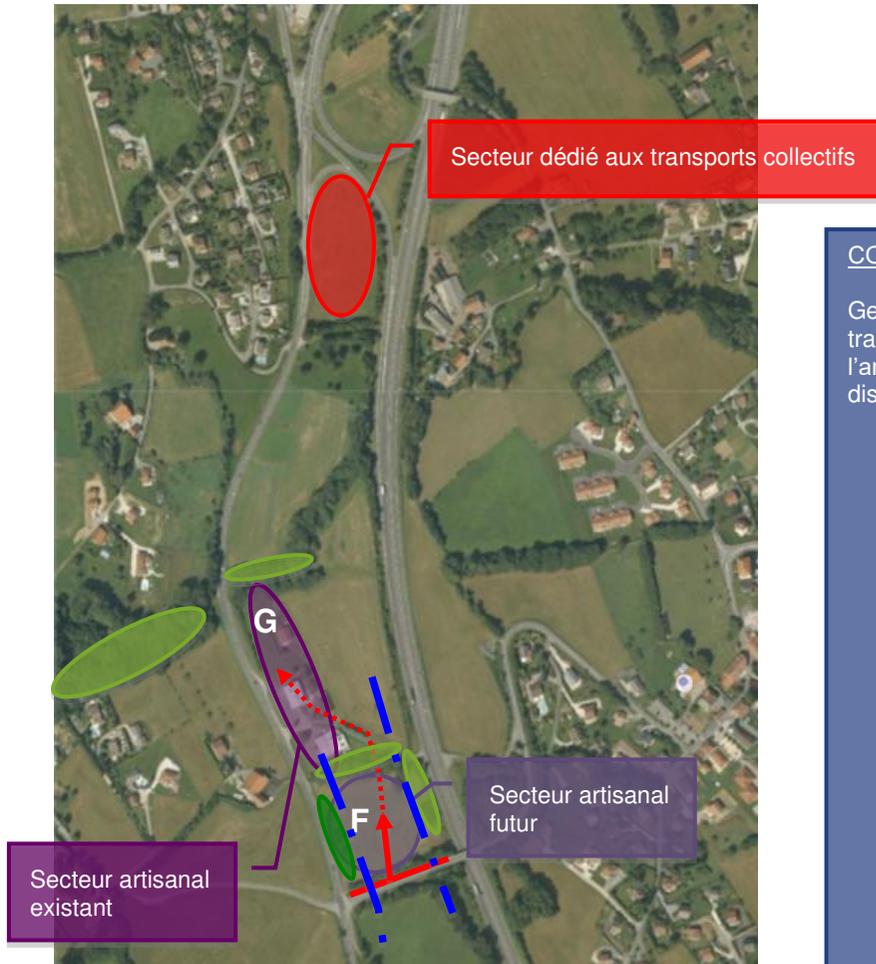
Sécuriser la desserte de cette petite zone artisanale, qui a par ailleurs fait l'objet d'une procédure Amendement Dupont afin de justifier de la limitation des reculs des constructions par rapport aux emprises de l'autoroute et de la RD 1203.

## OAP n°6 : Zone de développement économique des Champs de la Goutette

## SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°6 concerne le développement artisanal des Champs de la Goutette, ainsi que la création d'un pôle d'échange de transports collectifs.

Le secteur artisanal est envisagé sur un site qui fait actuellement l'objet de dépôt de matériaux et qui jouxte un secteur artisanal déjà urbanisé.



## OBJECTIFS

Stopper les dépôts de matériaux et réaménager le site en secteur artisanal, dans la mesure où le terrain n'est plus du tout agricole.

Profiter de ce réaménagement pour sécuriser l'accès à la petite zone artisanale existante en assurant sa desserte par le futur secteur artisanal au lieu de la RD1203. Ce secteur fait par ailleurs l'objet d'une procédure Amendement Dupont afin de justifier de la limitation des reculs des constructions par rapport aux emprises de l'autoroute et de la RD 1203.

Proposer un pôle d'échange de transports en commun au niveau de l'échangeur autoroutier.

## CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Gestion d'aménagement d'ensemble du périmètre de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Accueil d'activités artisanales de proximité et de bureaux dans les secteurs F et G
- Réhabilitation du secteur F en vue d'accueillir des activités économiques
- Accès au secteur F par la bande d'accès repérée sur le schéma de principes et desserte à terme du secteur G par la voirie future afin de supprimer l'accès sur la RD1203.
- Aménagement paysager de chaque activité afin de proposer une insertion soignée dans le site et maintien des principales structures paysagères existantes (ou replantation si destruction)
- Espace tampon végétalisé dans le recul des 25 m /axe RD1203
- Respect des reculs de 25 m de l'axe de la RD1203 et de 40 m de l'axe de l'A41 pour l'implantation des constructions
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif

OAP n°7 : Zones de développement économique de Pré Rond

**SITUATION ET ENJEUX**

L'OAP n°7 concerne le développement industriel de Pré Rond, dans le centre bourg.

Ce secteur industriel est un fournisseur d'emploi très important pour la collectivité et les communes voisines, dont il s'agit d'assurer la pérennité.



**CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

Gestion d'aménagement d'ensemble du périmètre de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Secteur industriel destiné au développement de l'activité laitière présente sur le bourg
- Création d'espaces tampons non constructibles végétalisés entre l'industrie et les zones de logements situées en aval
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif

**OBJECTIFS**

Permettre à l'entreprise industrielle présente à ETEAUX de continuer à fonctionner dans de bonnes conditions.

Laisser à disposition de cette entreprise les tènements nécessaires à une éventuelle extension tout en protégeant les secteurs urbanisés existants ou à venir et situés à proximité par des zones tampons végétalisées.

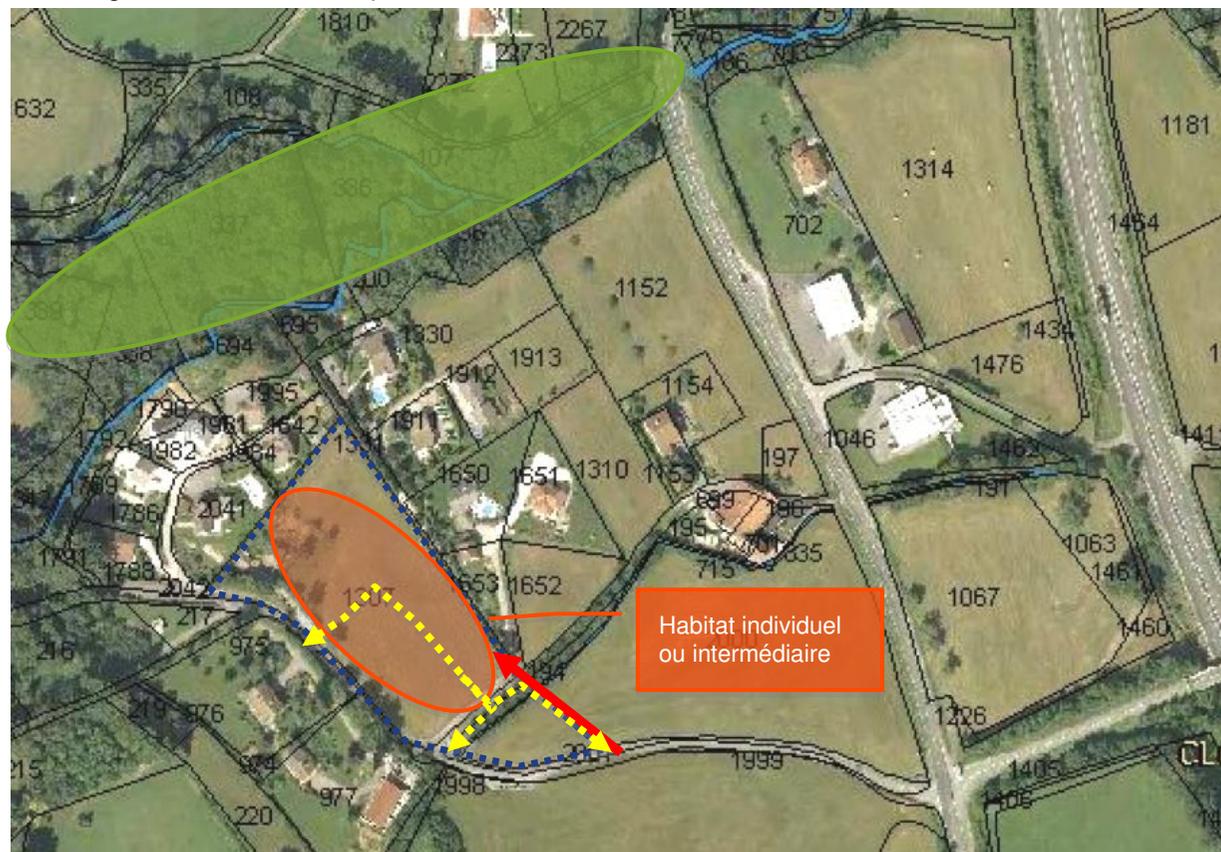
**POTENTIEL D'ACCUEIL**

12 logements (10 lgts/ha).

**SITUATION ET ENJEUX**

L'OAP n°8 concerne le hameau des Champs de la Goutette.

L'aménagement de ce secteur permet d'urbaniser une dent creuse tout en sécurisant le secteur.



**OBJECTIFS**

Permettre un bouclage de l'urbanisation entre des constructions existantes et sécuriser les accès par une nouvelle voie.

Développer un réseau piétonnier à partir des chemins existants en direction notamment des arrêts de transport collectif.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Opération d'aménagement portant sur l'ensemble du périmètre de la zone, réalisable par tranche dans la mesure où les portions de voiries nécessaires à l'aménagement de la tranche sont réalisées et prenant en compte les dispositions ci-après :

- Constructions de type individuel ou habitat intermédiaire
- Respect du principe de desserte de la zone
- Les clôtures des jardins privatifs des rez-de-chaussée devront présenter une unité d'aspect. D'une hauteur maximum de 1,60m, elles seront adaptées au contexte paysager (espace rural), c'est-à-dire constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives d'essences locales, soit de murets d'une hauteur maximum de 0 m 60 surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.
- Production d'eau chaude sanitaire via une énergie renouvelable et récupération obligatoire des eaux de toitures
- Création de cheminements piétons / cycles raccordés sur le réseau existant ◀
- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et /ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif

POTENTIEL D'ACCUEIL

18 logements maximum répartis en 16

constructions, (env.11 logts / hectare)

(Proposition programmatique : 2 maisons jumelées et 14 maisons individuelles)

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone.

OAP n°9: Secteur « Les Champs Mugnier»

SITUATION ET ENJEUX

L'OAP n°9 concerne le hameau des Champs Mugnier

L'aménagement de ce secteur permet d'urbaniser une dent creuse tout en sécurisant le secteur.

OBJECTIFS

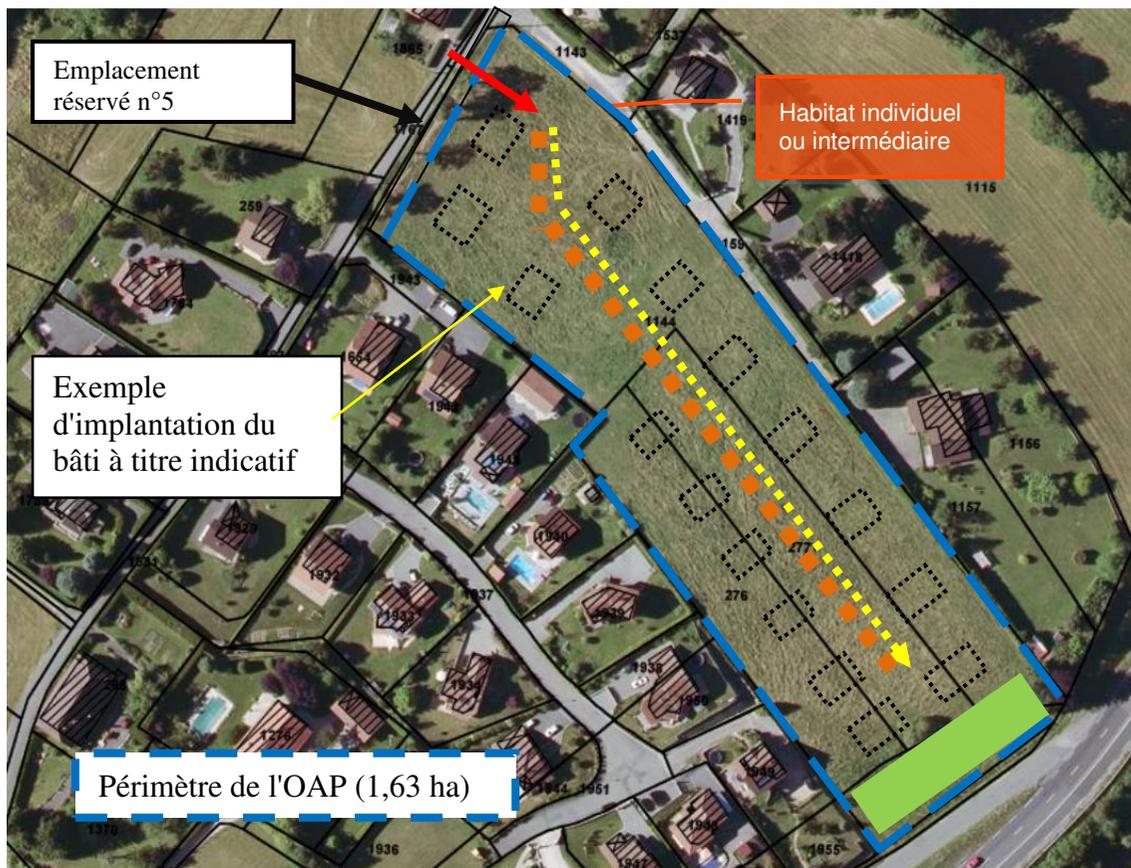
Permettre un bouclage de l'urbanisation entre des constructions existantes.

Opter pour une typologie d'habitat permettant une optimisation adaptée de l'espace, s'insérant dans le tissu urbain environnant.

Organiser une desserte automobile et piétonne sécurisée

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

NB : la représentation graphique a une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-contre. Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAL A RESPECTER :

- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et/ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans le règlement écrit.
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone.
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif.
- La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques – Production d'eau chaude via une énergie renouvelable et récupération obligatoires des eaux de toitures.
- Les clôtures des jardins privatifs devront présenter une unité d'aspect. D'une hauteur maximale de 1,60 m, elles seront adaptées au contexte paysager (espace rural), c'est-à-dire constituées soit de dispositifs à claire voies confortées par des haies vives telles que préconisées dans les principes d'aménagement, soit de murets d'une hauteur de 0,60 m maximum surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

**OAP n° 9 : Secteur « Les Champs Mugnier »****PRINCIPES D'AMENAGEMENT**ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

-  L'accès à la zone sera assuré depuis la route des Champs Mugnier, au nord-est du site.
-  La desserte de l'ensemble des constructions sera assurée par une voie de desserte unique, centrale, à double sens.
-  Développement d'un maillage piéton sécurisé depuis la route des Champs Mugnier et à l'intérieur de l'opération, en accompagnement de la voie de desserte créée

STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement seront à réaliser sur les parties privatives et non le long de la voirie.

ESPACES COLLECTIFS ET TRAITEMENT PAYSAGER

Des espaces verts devront être aménagés afin de préserver des espaces de respiration adaptés au contexte environnant (espace rural) et de permettre un cadre de vie qualitatif. Ces espaces :

- seront traités majoritairement en espace vert de type prés en rapport avec l'environnement agricole à proximité.
- Un espace vert devra être aménagé au sud de l'opération, en talus, le long de la RD1203 – L'aménagement en prairie naturelle est préconisée.
- il sera recherché une simplicité des aménagements extérieurs, en cohérence avec le caractère rural de l'environnement.

Plantations : La voie de desserte de l'opération devra être bordée, de part et d'autre, d'arbres de moyenne tige, d'essence locale sur toute sa longueur.

Les haies continues mono-végétales sont interdites. Elles devront être composées d'essences à feuilles caduques et d'essences à feuilles persistantes, avec un minimum de 25 % d'essences locales conformément au règlement de PLU.

FORME ET EXPRESSION ARCHITECTURALE / PROGRAMME

 Exemple d'implantation du bâti à titre indicatif

Les constructions devront être de type individuel ou intermédiaire et ne pas excéder un gabarit de RDC+1+C.

Leur volumétrie et leur architecture devront s'inspirer de l'esprit des lieux (constructions et lieux environnants), tant du point de vue :

- de la forme, du volume et des matériaux de toitures,
- de la modénature et des matériaux de façades,
- de l'aménagement de leurs abords.

L'ensemble des constructions devra présenter une cohérence architecturale, comporter des toitures à pans et présenter une cohérence dans l'emploi des matériaux et des teintes.

Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis-à-vis, à proposer un bon ensoleillement des logements et à assurer l'insertion paysagère et architecturale de ces dernières. Ainsi, l'implantation des jardins privatifs des logements devront être privilégiés du côté des limites du périmètre de l'OAP.

**OAP n°10 : Secteur « Sur la Merle »**

**SITUATION ET ENJEUX**

L'OAP n°10 concerne le hameau « Sur la Merle »

L'aménagement de ce secteur permet d'urbaniser une dent creuse tout en sécurisant le secteur.

**OBJECTIFS**

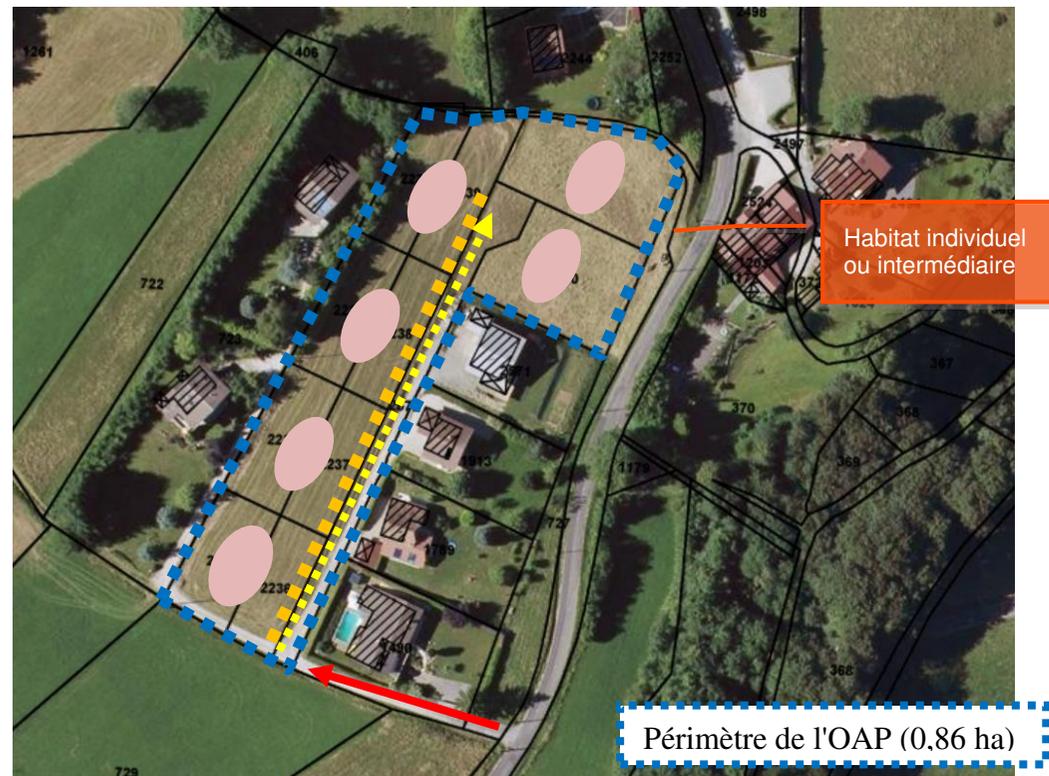
Permettre un bouclage de l'urbanisation entre des constructions existantes.

Opter pour une typologie d'habitat permettant une optimisation adaptée de l'espace, s'insérant dans le tissu urbain environnant.

Organiser une desserte automobile et piétonne sécurisée

**SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE**

*NB : la représentation graphique a une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-contre. Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.*



**POTENTIEL D'ACCUEIL**

Maximum 9 logements, répartis en 6 constructions (env.10 logts / hectare)

Proposition programmatique : 6 constructions ne comportant pas plus de 2 logements par construction (ex : 3 jumelées et 3 simples)

**CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE**

Phasage : en termes de phasage global, cette zone ne pourra s'urbaniser qu'après réalisation effective par la Communauté de Communes du Pays Rochois des travaux de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone ou réalisable par tranche dans la mesure où la totalité de la voie d'accès et de desserte interne de la zone soit réalisée, à condition de respecter la composition de l'OAP et prenant en compte les principes d'aménagement décrits ci-après.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAL A RESPECTER :**

- Gestion des eaux pluviales à l'ensemble de la zone et/ou à la parcelle avec respect des prescriptions définies dans les annexes sanitaires.
- Dimensionnement des réseaux à créer permettant la desserte de l'ensemble de la zone.
- Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif.
- La réalisation de l'aménagement et des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques – Production d'eau chaude via une énergie renouvelable et récupération obligatoire des eaux de toitures.
- Les clôtures des jardins privatifs devront présenter une unité d'aspect. D'une hauteur maximum de 1,60 m, elles seront adaptées au contexte paysager (espace rural), c'est-à-dire constituées soit de dispositifs à claire voie confortés par des haies vives telles que préconisées dans les principes d'aménagement, soit de murets d'une hauteur de 0,60 m maximum surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

**OAP n° 10 : Secteur « Sur la Merle »****PRINCIPES D'AMENAGEMENT**ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

- ➔ L'accès à la zone sera assuré depuis la route de la Chapelle tel que figuré sur le schéma.
- ■ ■ ■ La desserte des constructions sera assurée par la voie de desserte à double sens déjà existante, à aménager en enrobés depuis la route de la Chapelle et desservant les constructions avoisinantes. La voie de desserte de l'ensemble du secteur couvert par la présente OAP devra être réalisée préalablement à l'urbanisation du secteur. Elle devra avoir une largeur de 6 mètres minimum, en incluant le trottoir qui servira de maillage piéton sécurisé. Elle devra être aménagée en enrobés et devra prévoir des grilles de récupération des eaux pluviales afin de contribuer à la gestion des eaux pluviales à la zone.
- ■ ■ ■ ➔ Développement d'un maillage piéton sécurisé depuis la route de la Chapelle et à l'intérieur de l'opération

STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement devront être réalisés sur les parties privatives.

ESPACES COLLECTIFS ET TRAITEMENT PAYSAGER

Sur chaque parcelle, des espaces verts devront aménagés afin de préserver des espaces adaptés au contexte environnant (espace rural) et de privilégier un cadre de vie qualitatif.

Il sera recherché une simplicité des aménagements extérieurs, en cohérence avec le caractère rural de l'environnement.

Les haies continues mono-végétales sont interdites. Elles devront être composées d'essences à feuilles caduques et d'essences à feuilles persistantes, avec un minimum de 25 % d'essences locales conformément au règlement de PLU.

FORME ET EXPRESSION ARCHITECTURALE / PROGRAMME

● Les constructions devront être de type individuel ou intermédiaire et ne pas excéder un gabarit de RDC+1+C.

Leur volumétrie et leur architecture devront s'inspirer de l'esprit des lieux (constructions et lieux environnants), tant du point de vue :

- de la forme, du volume et des matériaux de toitures,
- de la modénature et des matériaux de façades,
- de l'aménagement de leurs abords

L'ensemble des constructions devra présenter une cohérence architecturale, comporter des toitures à pans et présenter une cohérence dans l'emploi des matériaux et des teintes.

Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis-à-vis, à proposer un bon ensoleillement des logements et à assurer l'insertion paysagère et architecturale de ces dernières.