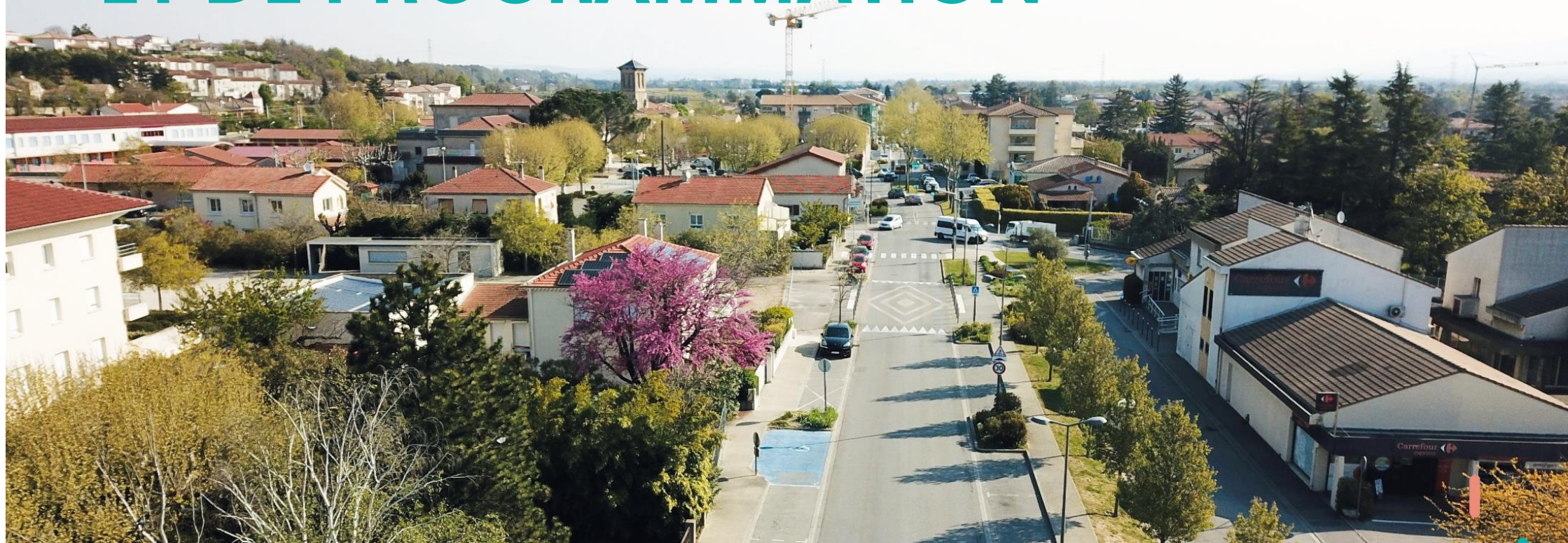


Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 02/05/2023 approuvant le PLU

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Sommaire

1. OAP de renouvellement urbain, centre ville 3

1. 98 avenue de Provence 4
2. 113-115 avenue de Provence 5
3. Rue de la Liberté 6
4. Avenue de Provence / rue du Vivarais 7

2. OAP d'extension urbaine 8

1. Thodure 9
2. Petits Eynards 10

3. OAP des grandes dents creuses 11

1. Petite Côte 12
2. Plateau 13
3. Hermitage 14
4. Chabottes 15
5. Meillet 16
6. Mirabeaux 17

4. OAP des secteurs d'activité 18

1. Les Plaines 18
2. Rousset 19

5. OAP thématiques 20

1. Déplacements 20
2. Trame verte 21
3. Formes urbaines 30

6. Echancier des OAP 39

1 / Orientations d'aménagement et de programmation de renouvellement urbain : **centre-ville**



Quatre OAP « principales » :

1. Friche commerciale 98 av. Provence = 9.721 m²
 2. Friche artisanale 113-115 av. Provence = 8.077 m²
 3. Centre technique municipal 20 rue Liberté = 4.231 m²
 4. Terrain rue Vivarais/avenue de Provence = 5.750 m²
- TOTAL 27.779 m², arrondi à 2,8 hectares

1 / Orientations d'aménagement et de programmation de renouvellement urbain : centre-ville

1. 98 avenue de Provence

État des lieux : terrain maîtrisé par la Commune, correspondant à une friche d'activités, occupé au premier plan par un ancien bâtiment commercial et son parking, puis au second rang par une maison individuelle et son jardin.

Programmation : un minimum de 65 logements, dont au moins 50% de logement locatif social

Forme urbaine : Habitat collectif au premier plan (jusqu'à R+3+couronnement) depuis l'avenue de Provence, avec un recul suffisant pour planter un premier plan végétal comprenant des arbres d'alignement.

Habitat intermédiaire et/ou groupé en retrait et le long de la voie d'accès pour assurer une transition vers le tissu pavillonnaire au sud (jusqu'à R+2+ couronnement).

Les bâtiments et leurs faitages éventuels sont globalement à orienter parallèlement à l'avenue de Provence, notamment les bâtiments collectifs au premier plan.

Découps volumétriques du bâti au premier plan afin d'animer le front bâti de l'avenue de Provence.

Organisation fonctionnelle :

Accès traversant entre l'avenue de Provence et la rue de la Liberté, positionné de préférence le long de la limite sud.

Stationnement souterrain, avec une poche aérienne mais en partie centrale, non visible depuis les voies.

Cheminement piéton le long de la limite nord, au plus proche du centre-ville et du pôle commercial de l'avenue de Provence.

Traverses piétonnes nord-sud afin d'irriguer l'opération.

Aménagements paysagers :

Un recul suffisant par rapport aux voies est à ménager pour planter des arbres d'alignement de haute tige au premier plan depuis l'avenue de Provence.

Les limites latérales séparatives sont à végétaliser (haie mixte).

Un espace collectif de rencontre est à prévoir au centre de l'opération.

Organiser le bâti pour minimiser les vis-à-vis et défendre l'intimité des jardins privés.

Conserver au maximum les arbres existants.

Toutes les OAP sectorielles doivent respecter les OAP thématiques « trame verte » et « formes urbaines »



Plan d'orientation et référence architecturale (source Pinterest.fr)

1 / Orientations d'aménagement et de programmation de renouvellement urbain : centre-ville

2. 113-115 avenue de Provence

État des lieux : terrain partiellement maîtrisé par la Commune, occupé par des bâtiments d'activité et leurs parkings

Programmation : un minimum de 55 logements, dont au moins 50% de logement locatif social, un socle actif (commerces, services) est souhaitable sur l'avenue de Provence.

Forme urbaine :

Habitat collectif au premier plan (jusqu'à R+3+couronnement) depuis l'avenue de Provence, habitat intermédiaire en retrait (jusqu'à R+2+ couronnement), et en troisième bande habitat individuel groupé pour assurer la transition avec le tissu bâti alentour.

Les bâtiments et leurs faitages éventuels sont à orienter parallèlement à l'avenue de Provence.

Découps volumétriques afin d'animer le front bâti sur l'avenue de Provence.

Organisation fonctionnelle :

Accès depuis l'avenue de Provence qui pourra mailler à terme avec la rue de l'Etrau.

Une contre-allée est requise au premier plan, en continuité de celle existante sur le terrain voisin au nord-est.

Stationnement souterrain pour le collectif et l'intermédiaire, souterrain et/ou intégré au volume bâti pour l'individuel groupé.

Des cheminements piétons et cyclables « traversants » permettront d'irriguer l'opération à l'écart des flux de véhicules.

Aménagements paysagers :

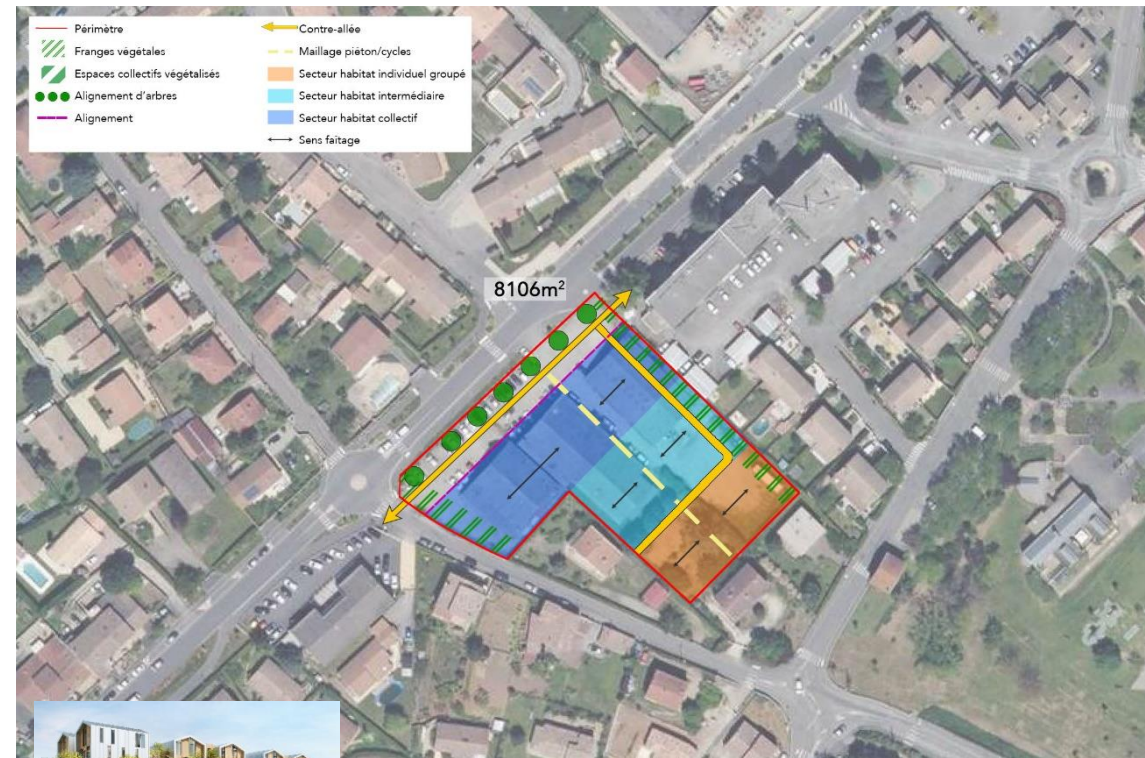
La contre-allée sera plantée d'arbres d'alignement en front d'avenue de Provence.

Les limites latérales séparatives et avec la rue des Monts du Matin sont à végétaliser (haie mixte).

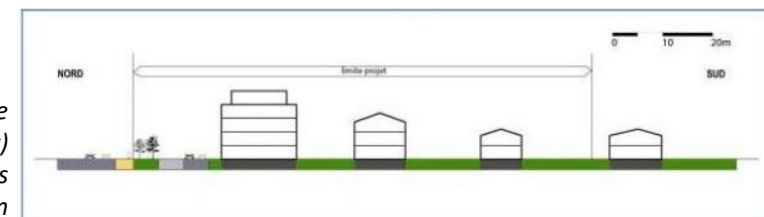
Un espace collectif de rencontre est à prévoir au centre de l'opération.

Organiser le bâti pour minimiser les vis-à-vis et défendre l'intimité des jardins privés.

Toutes les OAP sectorielles doivent respecter les OAP thématiques « trame verte » et « formes urbaines »



Plan d'orientation, référence architecturale (source Pinterest) et principe de coupe en travers de l'opération



1 / Orientations d'aménagement et de programmation de renouvellement urbain : **centre-ville**

3. Rue de la Liberté

État des lieux : terrain communal, occupé par un bâtiment abritant des services et équipements publics.

Programmation : un minimum de 40 logements, dont au moins 50% de logement locatif social

Forme urbaine :

Habitat collectif à l'est (jusqu'à R+2+couronnement), au contact du centre-ville ; intermédiaire à l'ouest (jusqu'à R+1+ couronnement).
Recherche de la simplicité des volumes bâtis.

Organisation fonctionnelle :

Les accès depuis la rue de la Liberté rechercheront la mutualisation ; il pourra y avoir un accès à une poche de stationnement aérien et un accès à un parking en sous-sol.
Des cheminements piétons mailleront l'opération, depuis la poche de stationnement aérienne, et en direction de la rue de la Liberté.
Le stationnement souterrain est souhaité (pour le collectif notamment) et pourra se trouver en surface.

Aménagements paysagers :

Les limites latérales séparatives sont à végétaliser (haie mixte).
Un espace central et végétalisé, destiné à des usages collectifs, est à dégager.

Toutes les OAP sectorielles doivent respecter les OAP thématiques « trame verte » et « formes urbaines »



Plan d'orientation

1 / Orientations d'aménagement et de programmation de renouvellement urbain : centre-ville

4. Avenue de Provence / Rue du Vivarais

État des lieux : terrain privé cultivé (arbres fruitiers).

Programmation : un minimum de 30 logements, dont au moins 50% de logement locatif social.

Forme urbaine :

Habitat intermédiaire (jusqu'à R+1+couronnement) au premier plan depuis l'avenue de Provence, habitat individuel groupé côté rue du Vivarais.

Recherche de la simplicité des volumes bâtis.

Organisation fonctionnelle :

Accès possible depuis l'avenue de Provence mais en entrée seulement ; entrée/sortie côté rue du Vivarais.

Stationnement intégré au volume bâti et/ou aérien, mais globalement regroupé en une poche centrale à distance du domaine public.

Des cheminements piétons mailleront l'opération.

Aménagements paysagers :

Des arbres d'alignement de haute tige seront plantés le long de l'avenue de Provence.

Un espace central paysager, destiné à des usages collectifs, est à dégager au centre de l'opération.

Les limites latérales séparatives sont à végétaliser (haie mixte).

Toutes les OAP sectorielles doivent respecter les OAP thématiques « trame verte » et « formes urbaines »



Plan d'orientation et références architecturales (Oworkshop architectes)

2 / Orientations d'aménagement et de programmation : **extension urbaine**



Quatre OAP « extension urbaine » :

Terrain 1 = 12.200 m²

Terrain 2 = 12.200 m²

Terrain 3 = 20.080 m²

Terrain 4 = 6.025 m²

TOTAL 5 hectares

2 / Orientations d'aménagement et de programmation : extension urbaine

1. Thodure

Etat des lieux : terrains cultivés et en friche

Programmation : un minimum de 27 logements sur chacun des deux terrains, dont au moins 50% de logement locatif social

Forme urbaine :

Habitat intermédiaire (jusqu'à R+1+couronnement) au premier plan depuis le chemin de Rousset, habitat individuel groupé en retrait, avec maisons individuelles sur le terrain 1 en transition avec le voisinage. Recherche de la simplicité des volumes bâtis. Recherche de l'intimité des jardins privés.

Organisation fonctionnelle :

Accès depuis le chemin de Rousset (terrain 1) et depuis le chemin de Thodure (terrain 2).

Stationnement intégré au volume bâti et/ou aérien, mais globalement regroupé en une poche centrale à distance du domaine public.

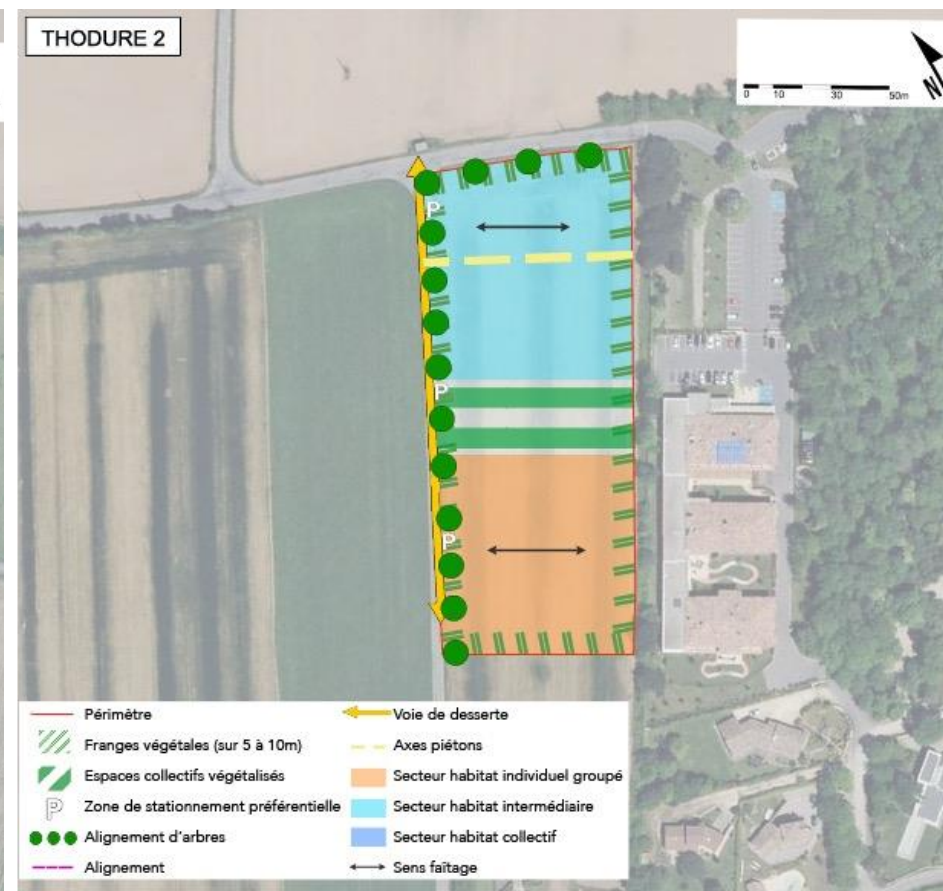
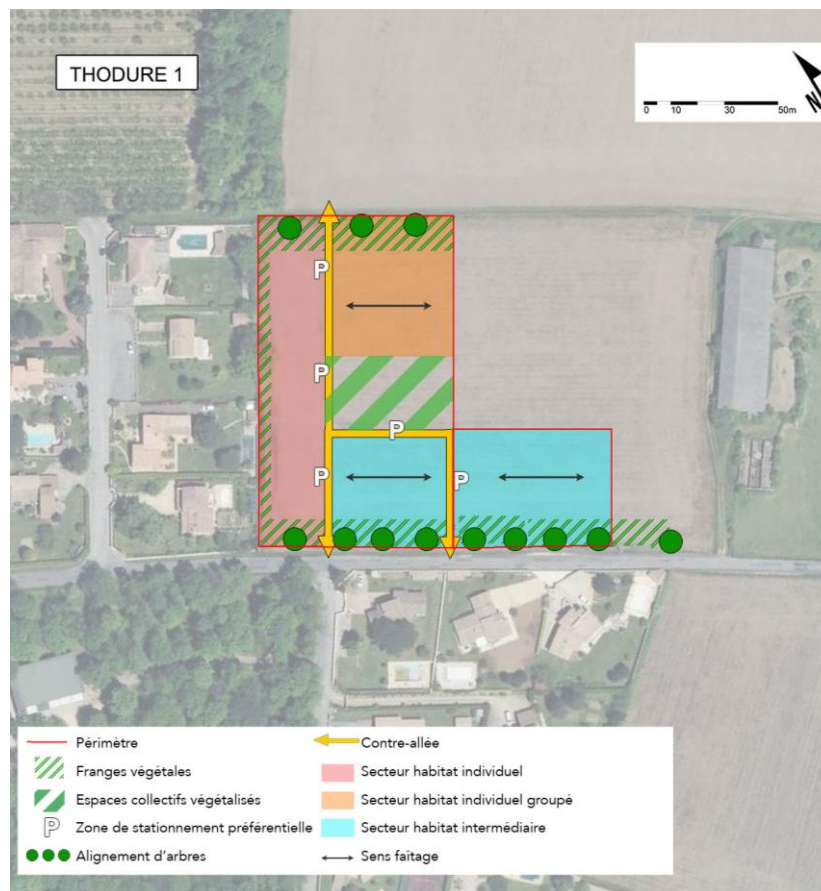
Aménagements paysagers :

Des arbres d'alignement de haute tige seront plantés le long des chemins de Rousset et de Thodure.

Un espace central collectif paysager peut être dégagé au centre de l'opération.

Les limites latérales séparatives sont à végétaliser (haie mixte) et un recul suffisant sera observé selon les dispositions de la Zone de Non traitement agricole (5 à 10 mètres).

Toutes les OAP sectorielles doivent respecter les OAP thématiques « trame verte » et « formes urbaines »



Plans d'orientation

2 / Orientations d'aménagement et de programmation : extension urbaine

2. Petits Eynards

Etat des lieux : terrains cultivés et en friche.

Programmation : un minimum de 65 logements, dont au moins 50% de logement locatif social.

Forme urbaine :

Habitat intermédiaire (jusqu'à R+1+couronnement) au premier plan.

Habitat individuel groupé en retrait, avec maisons individuelles sur le terrain ouest en transition avec le voisinage.

Recherche de la simplicité des volumes bâtis, avec orientation des bâtiments et des faîtages parallèlement aux voies et face au sud.

Recherche de l'intimité des jardins privatifs.

Conservation de la ferme existante.

Organisation fonctionnelle :

Accès depuis la rue des Petits Eynards et le chemin de Carabony, en recherchant le maillage (pas d'impasse), à la faveur d'une sortie au nord sur le chemin de Carabony.

Stationnement intégré le plus possible au volume bâti.

Aménagements paysagers :

Les limites en front de voie, latérales et séparatives sont à végétaliser (haie mixte).

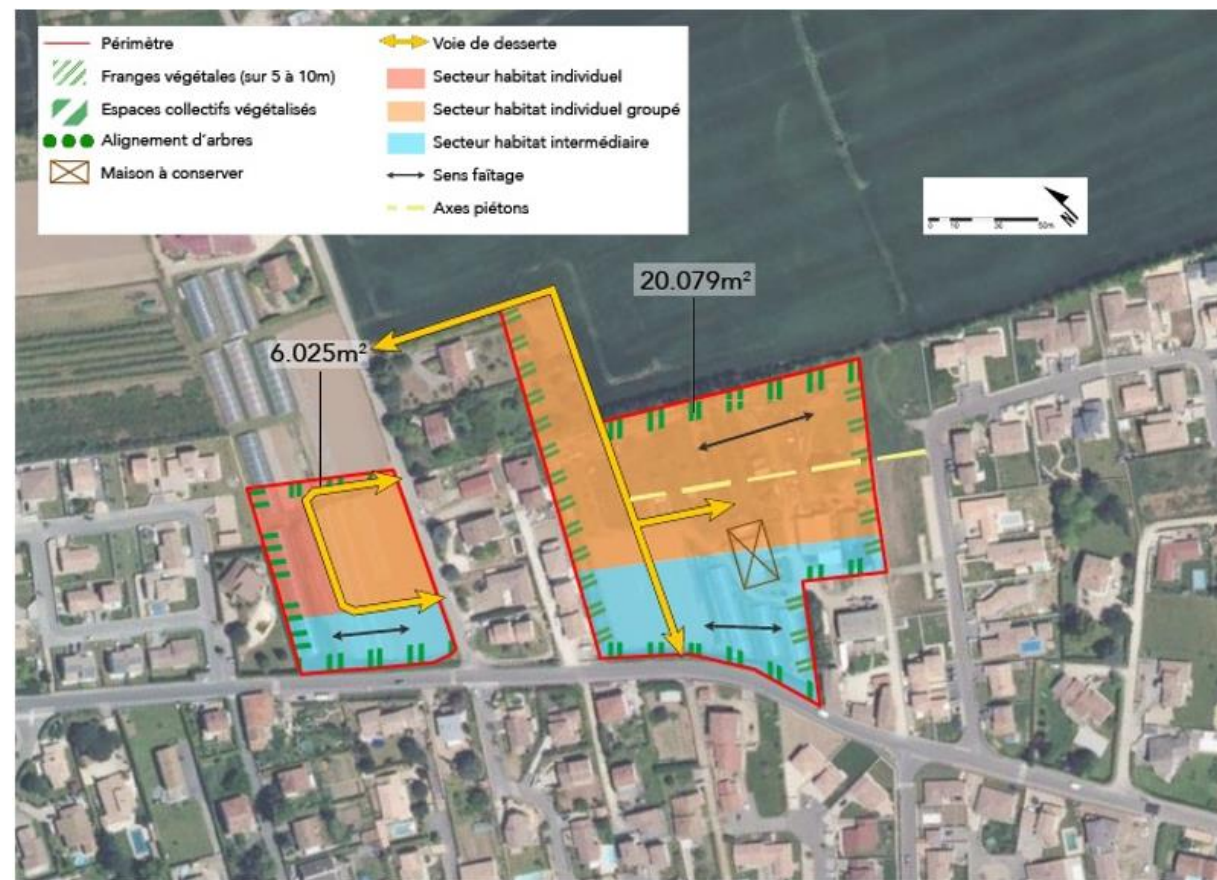
Un recul sera observé respectant les dispositions de la Zone de Non Traitement agricole (de 5 à 10 mètres).

Risques :

Le secteur est situé en zone inondable repéré BO.5 au PPRi (voir plan de zonage).

Les prescriptions du règlement, notamment liées à la surélévation des planchers, sont à respecter.

Toutes les OAP sectorielles doivent respecter les OAP thématiques « trame verte » et « formes urbaines »



Plan d'orientation

3 / Orientations d'aménagement et de programmation : grandes dents creuses



Terrains retenus :

1. Impasse de la Petite Côte = 1957 m²
2. Impasse de la Petite Côte = 1918 m²
3. Rue du Plateau = 2183 m²
4. Rue de l'Hermitage = 2774 m²
5. Rue des Chabottes = 1803 m²
6. Meillet = 4021 m²
7. Les Mirabeaux = 2948 m²

3 / Orientations d'aménagement et de programmation : grandes dents creuses

1. Impasse de la Petite Côte

État des lieux : terrain privé végétalisé et arboré.

Programmation : un minimum de 12 logements dont au moins 50% de logement locatif social.

Forme urbaine :

Habitat individuel groupé (terrain 1), logement intermédiaire et/ou logement individuel groupé (terrain 2).
Recherche de l'orientation favorable face au sud.
Recherche de l'intégration à la pente.

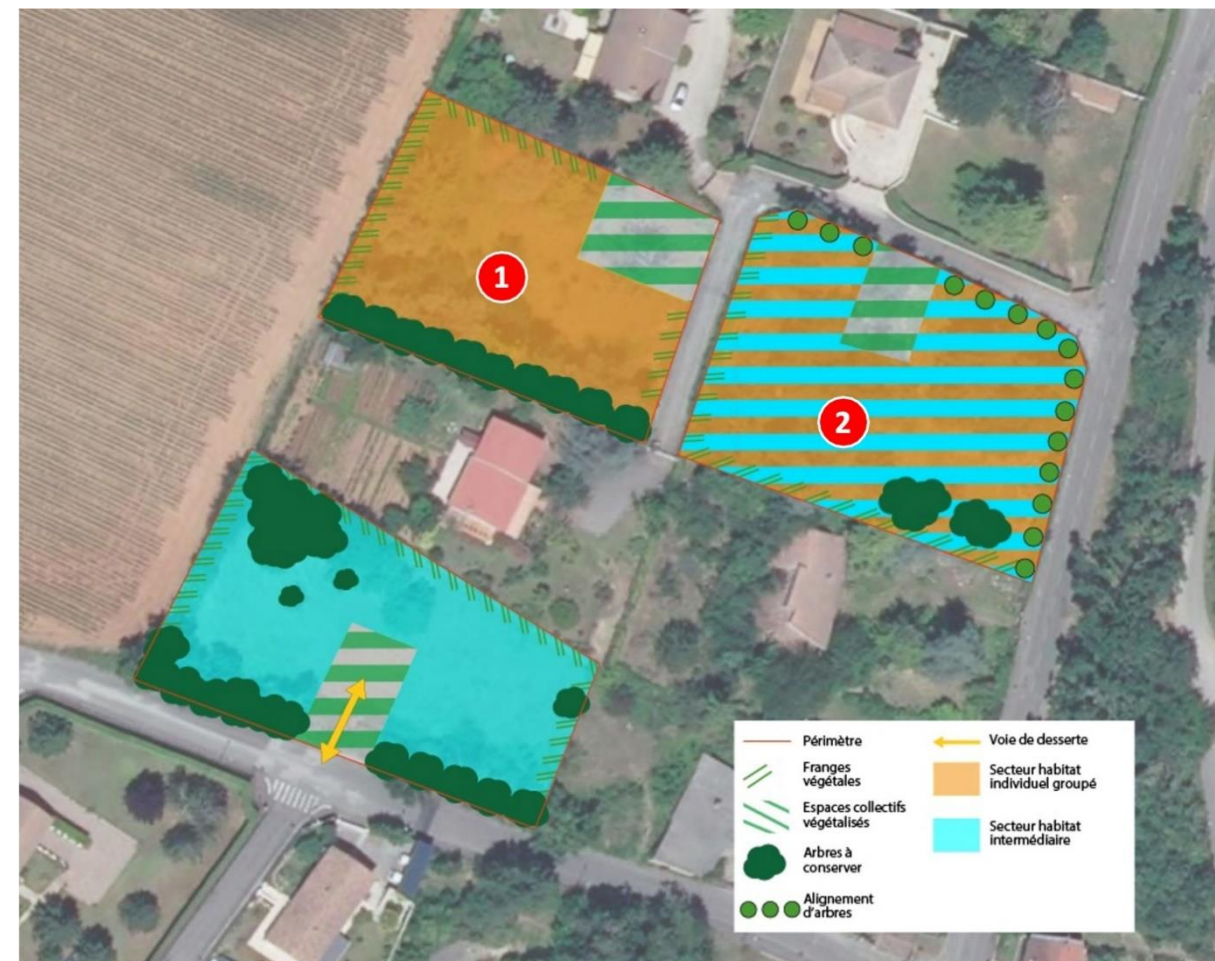
Organisation fonctionnelle :

Accès par la rue Surel puis par l'impasse de la Petite Côte.
Stationnement aérien au nord des terrains, avec une poche commune aérienne et plantée.

Aménagements paysagers :

Organiser le bâti pour minimiser les vis-à-vis et favoriser l'intimité des jardins privés.
Conserver les arbres repérés au plan d'orientation et le plus possible d'arbres existants.
Végétaliser les limites : haies variées le long des limites séparatives et alignements d'arbres le long des voies.

Toutes les OAP sectorielles doivent respecter les OAP thématiques « trame verte » et « formes urbaines »



Plan d'orientation

3 / Orientations d'aménagement et de programmation : grandes dents creuses

2. Rue du Plateau

Etat des lieux : terrains privés végétalisés et arborés.

Programmation : un minimum de 8 logements dont au moins 50% de logement locatif social.

Forme urbaine :

Habitat intermédiaire, jusqu'à R+1+couronnement.

Organisation fonctionnelle :

Accès par la rue du Plateau, à mutualiser.

Stationnement aérien commun à planter.

Aménagements paysagers :

Organiser le bâti pour minimiser les vis-à-vis et favoriser l'intimité des jardins privés.

Conserver les arbres repérés au plan d'orientation et le plus possible d'arbres existants.

Végétaliser les limites : haies variées le long des limites séparatives et alignements d'arbres le long des voies.

Toutes les OAP sectorielles doivent respecter les OAP thématiques « trame verte » et « formes urbaines »



Plan d'orientation

3 / Orientations d'aménagement et de programmation : grandes dents creuses

3. Rue de l'Hermitage

Etat des lieux : terrains privés végétalisés et arborés.

Programmation : un minimum de 10 logements dont au moins 50% de logement locatif social.

Forme urbaine :

Habitat individuel groupé, jusqu'à R+1+couronnement.

Recherche de l'orientation favorable face au sud.

Organisation fonctionnelle :

Accès par la rue de l'Hermitage, à mutualiser.

Stationnement aérien commun à planter.

Aménagements paysagers :

Organiser le bâti pour minimiser les vis-à-vis et favoriser l'intimité des jardins privés.

Conserver les arbres repérés au plan d'orientation et le plus possible d'arbres existants.

Végétaliser les limites séparatives par des haies variées.

Toutes les OAP sectorielles doivent respecter les OAP thématiques « trame verte » et « formes urbaines »



Plan d'orientation

3 / Orientations d'aménagement et de programmation : grandes dents creuses

4. Rue des Chabottes

Etat des lieux : terrains privés végétalisés et arborés.

Programmation : un minimum de 6 logements dont au moins 50% de logement locatif social.

Forme urbaine :

Habitat intermédiaire, jusqu'à R+1+couronnement.

Orientation des bâtis et des façades perpendiculairement à la voie ferrée pour se prémunir des nuisances de l'infrastructure et rechercher l'orientation favorable face au sud.

Organisation fonctionnelle :

Accès par la rue des Chabottes, sans occasionner l'abattage d'arbres existants.

Stationnement aérien commun à planter, en lien avec la poche de grands arbres à conserver.

Aménagements paysagers :

Organiser le bâti pour minimiser les vis-à-vis et favoriser l'intimité des jardins privés.

Conserver les arbres repérés au plan d'orientation et le plus possible d'arbres existants.

Végétaliser les limites séparatives par des haies variées.

Toutes les OAP sectorielles doivent respecter les OAP thématiques « trame verte » et « formes urbaines »



Plan d'orientation

3 / Orientations d'aménagement et de programmation : grandes dents creuses

5. Rue Meillet

Etat des lieux : terrains privés végétalisés et arborés.

Programmation : un minimum de 12 logements dont au moins 50% de logement locatif social.

Forme urbaine :

Habitat intermédiaire, jusqu'à R+1+couronnement, à l'ouest.

Habitat individuel groupé à l'est.

Orientation des bâtis et des façades face au sud et perpendiculairement à la pente.

Organisation fonctionnelle :

Accès par la rue Meillet, à mutualiser.

Stationnement aérien commun à planter, en lien avec la poche de grands arbres à conserver, en partie centrale.

Aménagements paysagers :

Organiser le bâti pour minimiser les vis-à-vis et favoriser l'intimité des jardins privés.

Conserver les arbres repérés au plan d'orientation et le plus possible d'arbres existants.

Végétaliser les limites séparatives par des haies variées.

Toutes les OAP sectorielles doivent respecter les OAP thématiques « trame verte » et « formes urbaines »



Plan d'orientation

3 / Orientations d'aménagement et de programmation : grandes dents creuses

6. Les Mirabeaux

Etat des lieux : terrains privés végétalisés et arborés.

Programmation : un minimum de 10 logements dont au moins 50% de logement locatif social.

Forme urbaine :

Habitat intermédiaire, jusqu'à R+1+couronnement, au premier plan depuis la rue des Mirabeaux.

Habitat individuel groupé au nord.

Orientation des bâtis et des façades face au sud.

Organisation fonctionnelle :

Accès par la rue des Mirabeaux, à mutualiser.

Stationnement aérien commun à planter, en partie centrale.

Aménagements paysagers :

Organiser le bâti pour minimiser les vis-à-vis et favoriser l'intimité des jardins privés.

Conserver les arbres repérés au plan d'orientation et le plus possible d'arbres existants.

Végétaliser les limites séparatives par des haies variées.

Toutes les OAP sectorielles doivent respecter les OAP thématiques « trame verte » et « formes urbaines »



Plan d'orientation

4 / Orientations d'aménagement et de programmation : secteurs d'activité

1. Les Plaines

État des lieux : zone d'activité mixte (commerces, artisanat) extensive et peu qualitative.

Programmation : reconstruction ou réhabilitation des volumes bâtis.

Forme urbaine :

Privilégier l'implantation des bâtiments parallèlement aux voies et à proximité de celles-ci afin de structurer le front bâti.

Volumes bâtis simples sans surenchère dans les choix colorimétriques et les enseignes.

Procédés durables de construction pour les bâtiments neufs.

Organisation fonctionnelle :

Accès par une limite latérale à privilégier pour davantage de discrétion.

Stationnement planté à l'arrière des volumes bâtis pour davantage de discrétion.

Aménagement urbain et paysager :

Premier plan depuis la voie planté (haie mixte), sans maçonneries.

Espace public à requalifier.

Toutes les OAP sectorielles doivent respecter les OAP thématiques « trame verte » et « formes urbaines »



Plan d'orientation

4 / Orientations d'aménagement et de programmation : secteurs d'activité

2. Rousset

États des lieux : terrain privé cultivé.

Programmation : construction de bâtiments d'activité.

Forme urbaine :

Privilégier l'implantation des bâtiments parallèlement au chemin de Rousset et à proximité de celui-ci afin de structurer le front bâti.

Volumes bâtis simples sans surenchère dans les choix colorimétriques et les enseignes.

Organisation fonctionnelle :

Accès par une limite latérale à privilégier pour davantage de discrétion.

Stationnement planté à l'arrière des volumes bâtis pour davantage de discrétion.

Aménagement urbain et paysager :

Premier plan depuis la voie planté (haie mixte), sans maçonneries.

Toutes les OAP sectorielles doivent respecter les OAP thématiques « trame verte » et « formes urbaines »



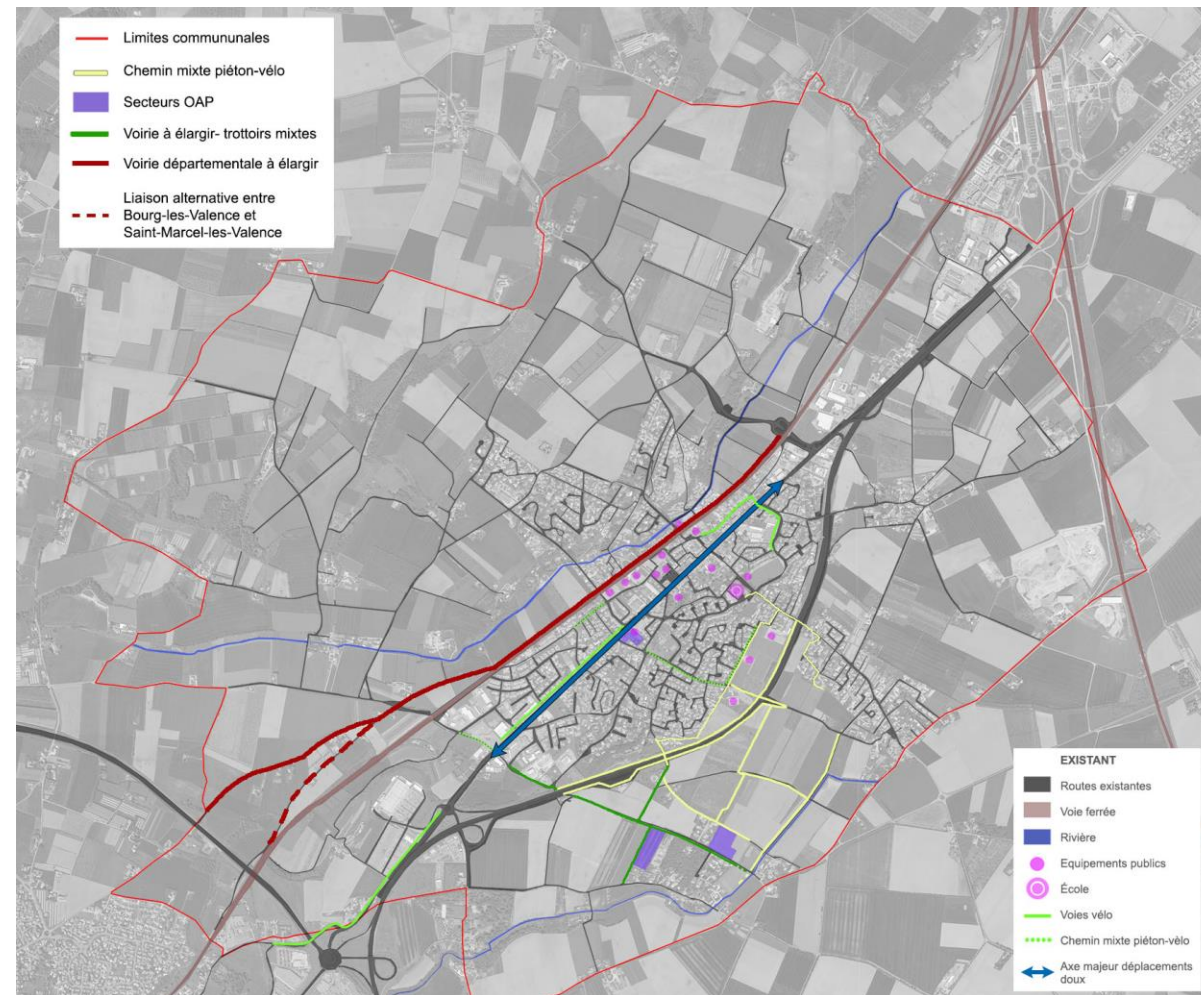
Plan d'orientation

5 / Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

1. Déplacements modes actifs

Le projet de développement du maillage de cheminements doux repose sur plusieurs actions :

- Compléter le réseau piéton et cyclable existant, notamment le long de l'axe majeur de l'avenue de Provence.
- Élargir des voies non équipées et peu larges, dans le secteur de Thodure et des Eynards, par acquisitions foncières (emplacements réservés au plan de zonage). Ces élargissements permettront de mieux relier les hameaux de Thodure et des Eynards au centre-ville et d'encourager le recours aux modes doux.
- Investir des chemins ruraux piétons existants, sans élargissements, mais par aménagements ponctuels (terrassements, plantations...).
- Envisager avec le Conseil départemental, l'élargissement de la RD632, à l'ouest de la voie ferrée.



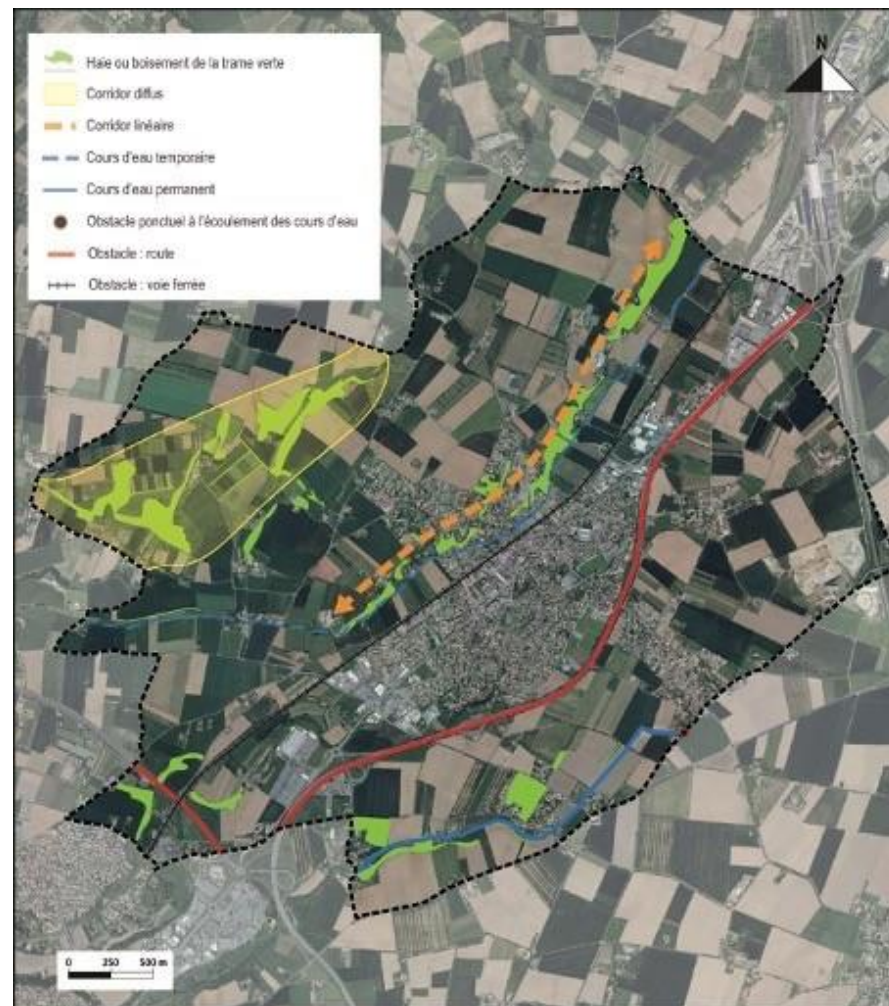
5 / Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

2. Trame verte

Le Grenelle de l'environnement s'est engagé dans le maintien et la reconstitution d'un réseau d'échanges pour les espèces végétales et animales. La biodiversité se définit par les interrelations qu'ont les espèces entre elles et avec leur milieu, afin qu'elles puissent circuler, se reposer, s'alimenter, se reproduire, pour leur survie. La trame verte est alors définie sur un territoire afin de créer des corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité et les zones urbanisées.

La trame verte aussi appelé nature en ville, permet de réduire la pollution et les bruits, améliore la santé et atténue la température.

La présente OAP donne des prescriptions générales à respecter dans tout projet de construction, qu'il soit situé en centre urbain, en extension urbaine, en « dent creuse » au sein du périmètre aggloméré.



5 / Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

2. Trame verte

1. Composer le projet avec les éléments existants du site et du paysage

Le projet de construction doit être adapté au site et préserver ses qualités paysagères et écologiques.

En tant que possible, **il cherchera à intégrer des façades végétalisées**, même partielles, car elles permettent d'apporter de la fraîcheur en période chaude, de renforcer l'isolation et offrent un véritable intérêt pour les insectes et la biodiversité de manière générale.

Les toitures-terrasses non accessibles seront végétalisées.

Dans les espaces libres, **le terrain naturel sera préservé autant que possible**, ce qui implique de limiter les terrassements en déblai et en remblai et l'imperméabilisation.

Le projet doit rechercher la mise en valeur des éléments du paysage en les mettant au cœur de la conception du projet : renforcement de la trame végétale (surtout si elle se prolonge au-delà de la parcelle pour former une continuité écologique), arbre remarquable, espace commun offrant des usages collectifs, stationnement végétalisé...

L'urbanisation du terrain tiendra compte des arbres existants. Tout abattage est à justifier et à compenser quantitativement et qualitativement par de nouvelles plantations favorisant la biodiversité.

Les espaces libres non destinés à des usages particuliers sont à planter de manière à « renaturer » le terrain.

L'eau, si elle est présente sur le site, est à prendre en compte : les bâtis doivent s'en éloigner pour favoriser les usages (cheminements, ...) et le développement du potentiel écologique.

Les limites du terrain sont à végétaliser le plus possible, par des haies mixtes, composées de plusieurs essences. Toutes les clôtures en limite séparative doivent favoriser une perméabilité pour la faune et la flore.

5 / Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

2. Trame verte

1. Composer le projet avec les éléments existants du site et du paysage : INPIRATIONS

ESPACES LIBRES VÉGÉTALISÉS



HAIES PERMÉABLES ET VARIÉES



Cheminements doux



RENFORCEMENT DE LA TRAME VÉGÉTALE



5 / Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

2. Trame verte

2. Intégrer la voirie et le stationnement dans la trame végétale

Le stationnement sera le plus possible **perméable et enherbé**.

Les eaux pluviales sont à recueillir, traiter et infiltrer de manière naturelle (bassins aériens, noues, ...) plutôt que sous forme d'ouvrages maçonnés. Le long des voies imperméables, on privilégiera les fossés et noues drainants.

Les voies internes à des opérations de taille restreinte, en impasse, ou de desserte interne, **n'ont pas vocation à être imperméabilisées et pourront être dotées de revêtements perméables ou semi-perméables** (stabilisé, gravier, ...)

Les à-côtés des voies existantes dévalorisées et sous-employés (délaissés) **devront être plantés**.

Chercher à diminuer l'impression visuelle de largeur des voies **en plantant des arbres sur l'emprise même de la voirie (entre les places de stationnement par exemple) ou à proximité immédiate**.

Les continuités piétonnes et cyclistes seront plantées afin de procurer un confort d'été et de former un cadre attractif. Il est préférable de dissocier les cheminements doux, piétons et cyclistes, des voiries circulées.

Les cheminements doux publics seront maillés avec les chemins menant aux cœurs d'îlots plantés.



5 / Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

2. Trame verte

2. Intégrer la voirie et le stationnement dans la trame végétale : INPIRATIONS

STATIONNEMENT PERMÉABLE ET VÉGÉTALISÉ



CONTINUITÉS CYCLES ET PIÉTONNES VÉGÉTALISÉES



RÉDUIRE LA LARGEUR DES VOIRIES PAR LA VÉGÉTALISATION : NOUES VÉGÉTALES



CHEMINEMENTS DOUX ET PLANTÉS EN CŒUR D'ÎLOT



5 / Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

2. Trame verte

3. Limites et transitions entre les espaces bâtis et les espaces naturelles ou agricoles

Le projet implanté en limite avec l'espace agricole ou naturel pourra valoriser le rapport à la campagne : ménagement d'échappées visuelles, points de vue, ...

La transition entre l'espace rural et bâti doit être adoucie par **la mise en œuvre d'une frange végétale**.
La composition du projet recherchera **l'implantation d'un espace ouvert végétalisé, jardin privatif ou espace commun, au contact de l'espace naturel ou agricole**, qui assure la transition bâti/non bâti.

Toutes les clôtures en limite du milieu rural resteront ajourées (pas de maçonnerie) **et doublées d'une haie variée**.

Le projet assurera le maillage et la continuité des chemins ruraux et tiendra compte de l'organisation du parcellaire pour garantir **le bon fonctionnement des activités agricoles**.

Dans le cas d'aménagement **de voies ou de stationnement** le long de la limite entre l'espace urbanisé et l'espace rural, **la perméabilité est impérative**.

Dans le cas de limite privée directement au contact agricole, **un recul des constructions est à observer**, entre 5 et 10 mètres selon la nature des plantations (zone de non traitement agricole).



5 / Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

2. Trame verte

3. Limites et transitions entre les espaces bâtis et les espaces naturelles ou agricoles : INPIRATIONS

CLÔTURES ET HAIES



DESSERTTE ET STATIONNEMENT



TRANSITION ENTRE LE BÂTI ET LA ZONE AGRICOLE



5 / Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

2. Trame verte

4. Zones d'activités

Les parcelles accueillant des bâtiments d'activité **seront autant que possible délimitées par des franges plantées**, avec des essences végétales qui captent les pollutions aériennes et sonores.

La **plantation d'arbres sera privilégiée**, tout en permettant des fenêtres paysagères sur des points de paysage ou sur les enseignes des différentes activités présentes.

Les **constructions devront être en recul de la voie** pour y permettre la plantation de la strate arborée. L'espace de recul pourra aussi accueillir l'espace de stockage et infiltration des eaux.

Les **projets devront chercher à multiplier les linéaires ou masses de végétation sur plusieurs lignes ou plans** de manière à filtrer les particules polluantes sur une plus grande distance.

Le **stationnement doit être planté pour éviter les phénomènes d'îlots de chaleur** et se situer à l'arrière des **bâtiments** pour respecter une certaine discrétion depuis l'espace public.



5 / Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

2. Trame verte

4. Zones d'activités : INPIRATIONS

NOUVELLES ZONES D'ACTIVITÉ



5 / Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

3. Formes urbaines

La présente OAP vise à décrire les quatre formes urbaines visées dans le PADD et dans les OAP sectorielles :

- le logement collectif
- le logement intermédiaire
- le logement individuel groupé
- et le logement individuel.

L'offre résidentielle doit rechercher une diversité afin de répondre aux besoins en termes de logement, analysés dans le rapport de présentation.

Des prescriptions seront données quant à ces quatre types de construction.

De manière générale, la qualité environnementale des projets sera recherchée : architecture bioclimatique, orientations favorables des pièces de vie, protection solaire, matériaux biosourcés.



5 / Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

3. Formes urbaines

1. Habitat collectif

L'habitat collectif réunit au sein d'un même bâtiment plus de deux logements distincts, et les logements sont desservis par des parties communes : le hall d'entrée, les escaliers, le sous-sol et l'ascenseur éventuel.

L'habitat collectif permet de structurer l'espace public ; si plusieurs produits architecturaux sont proposés au sein d'une même opération, on disposera les formes les plus denses le long des voies au premier plan depuis la rue.

L'habitat collectif n'exclut pas des espaces extérieurs plantés et attractifs : en cœur d'îlot notamment, des espaces végétalisés, en pleine terre, pourront accueillir des usages destinés aux habitants : rencontre, jeu, détente.

Il est souhaitable de trouver des espaces communs au sein même du bâtiment : toit-terrasse partagé, salle(s) commune(s), coursives...

Il est demandé de limiter les logements mono-orientés, notamment au nord et à l'ouest ; et de doter chaque logement, même de petite taille, d'un espace extérieur (balcon, loggia, terrasse).

Les bâtiments devront respecter les normes environnementales en vigueur. Les matériaux biosourcés et les procédés durables sont à privilégier.

Les façades gagneront à être au moins partiellement végétalisées, afin d'améliorer l'isolation, l'esthétique, la biodiversité.

Le stationnement sera de préférence disposé au sous-sol, et la rampe d'accès au parking souterrain sera intégrée au volume bâti (pas de rampe aérienne).

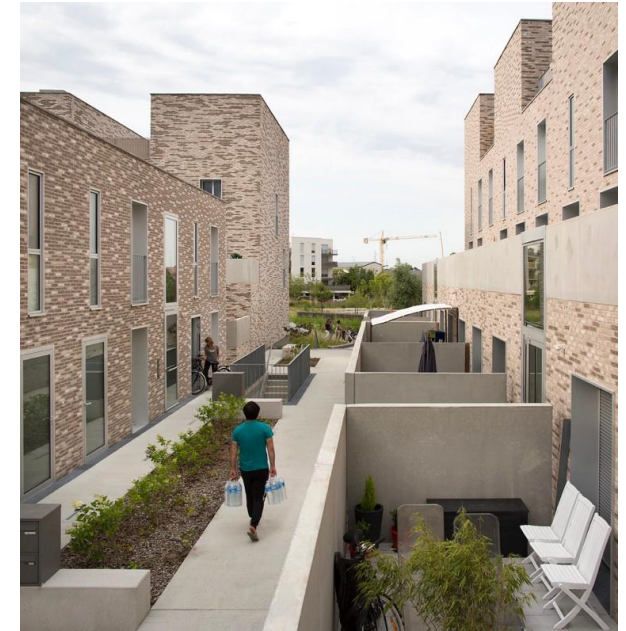
L'imperméabilisation des sols devra être limitée au maximum et des espaces verts seront favorisés pour permettre l'infiltration naturelle des eaux pluviales.



5 / Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

3. Formes urbaines

1. Habitat collectif : INPIRATIONS



5 / Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

3. Formes urbaines

2. Habitat intermédiaire

L'habitat intermédiaire est une forme urbaine « intermédiaire » entre la maison individuelle et l'immeuble collectif.

Il se caractérise par un regroupement de logements superposés, avec des accès individuels aux logements et des espaces extérieurs privés pour chaque logement.

En cas d'opération de construction de plusieurs ensembles de logements, des espaces communs plantés en pleine terre sont souhaitables, pour offrir des usages aux habitants : rencontre, jeu, détente, ... les équipements sont à mutualiser (stationnement, accès...)

La recherche d'intimité doit guider la conception architecturale, en évitant les vis-à-vis directs, les espaces extérieurs contigus.

Le stationnement est à intégrer le plus possible au volume bâti.

Les bâtiments devront respecter les normes environnementales en vigueur. Les matériaux biosourcés et les procédés durables sont à privilégier.

Les façades gagneront à être au moins partiellement végétalisées, afin d'améliorer l'isolation, l'esthétique, la biodiversité.

L'imperméabilisation des sols devra être limitée au maximum et des espaces verts seront favorisés pour permettre l'infiltration naturelle des eaux pluviales.



5 / Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

3. Formes urbaines

2. Habitat intermédiaire : INPIRATIONS



5 / Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

3. Formes urbaines

3. Habitat individuel groupé

L'habitat individuel groupé se caractérise par des maisons (logement disposant d'une entrée particulière) regroupées au sein d'une même opération, et le plus souvent accolées deux à deux ou successivement (maison en bande).

En cas d'opération de construction de plusieurs logements, des espaces communs plantés en pleine terre sont souhaitables, pour offrir des usages aux habitants : rencontre, jeu, détente... Les équipements sont à mutualiser (stationnement, accès...).

Les maisons en bande ou groupées deux-à-deux doivent rechercher une implantation parallèle aux voies.

La recherche d'intimité doit guider la conception architecturale, notamment en évitant des jardins extérieurs étroits et juxtaposés sans séparation préconçue.

Le stationnement est à intégrer le plus possible au volume bâti.

Les bâtiments devront respecter les normes environnementales en vigueur. Les matériaux biosourcés et les procédés durables sont à privilégier.

Les façades gagneront à être au moins partiellement végétalisées, afin d'améliorer l'isolation, l'esthétique, la biodiversité.

L'imperméabilisation des sols devra être limitée au maximum et des espaces verts seront favorisés pour permettre l'infiltration naturelle des eaux pluviales.



5 / Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

3. Formes urbaines

3. Habitat individuel groupé : INPIRATIONS



5 / Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

3. Formes urbaines

4. Habitat individuel

L'habitat individuel est un logement disposé dans une maison individuelle, où réside en général un seul foyer.

Il est préférable d'éviter de disposer systématiquement la maison au milieu de la parcelle, afin de hiérarchiser les espaces extérieurs, et notamment de dégager un jardin bien exposé.

Le stationnement est à intégrer le plus possible au volume bâti.

Les bâtiments devront respecter les normes environnementales en vigueur. Les matériaux biosourcés et les procédés durables sont à privilégier.

L'écriture architecturale doit rechercher une certaine sobriété, en évitant les découpes volumétriques et les pans de toiture multiples, et les procédés étrangers au secteur (colonnades, arcades,...).

Les espaces libres sont à planter d'essences locales sur les trois strates haute ou arborée, moyenne ou arbustive, basse ou herbacée.

Les limites de la parcelle sont à végétaliser par la plantation de haies variées.



5 / Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

3. Formes urbaines

4. Habitat individuel : INPIRATIONS



6 / Orientations d'aménagement et de programmation : échéancier

L'exécution des différentes orientations d'aménagement et de programmation dédiées aux opérations d'habitat devra suivre l'échéancier suivant :

	GRANDES DENTS CREUSES	CENTRE-VILLE	EXTENSION URBAINE
PRIORITÉ 1 (2023-2028)	TOUTES	98 avenue de Provence (terrain 1), rue de la Liberté (terrain 3)	EYNARDS
PRIORITÉ 2 (2028-2033)		Avenue de Provence/Rue du Vivarais (terrain 4)	THODURE
SELON PROCÉDURES EN COURS (DUP)		113-115 avenue de Provence (terrain 2)	

