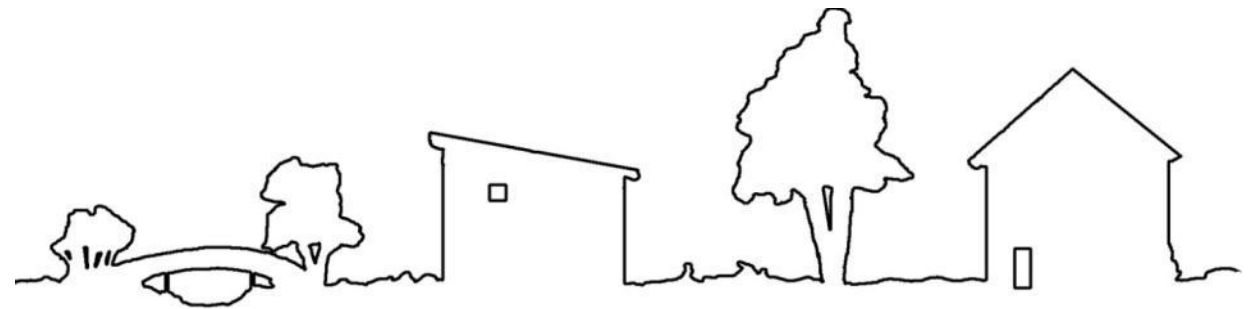


Commune de La Chapelle-Neuve (56)

Révision du Plan Local d'Urbanisme



PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la délibération du
Mme le Maire



La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques. »

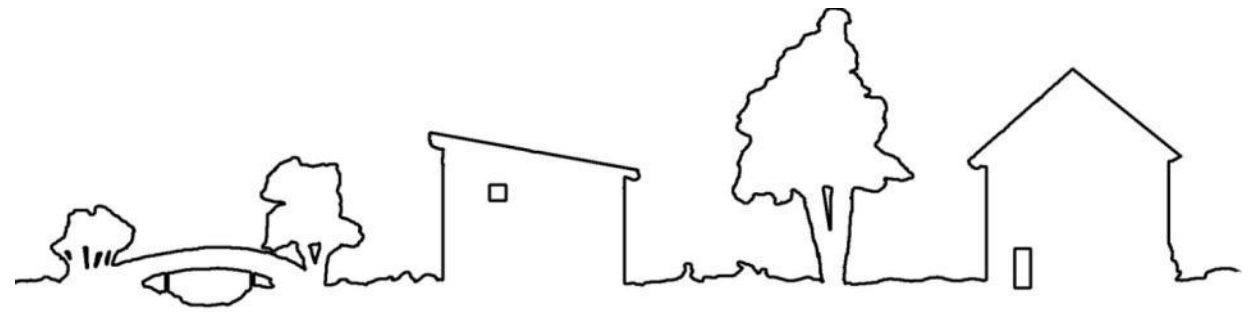
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme aux permis de construire, d'aménager et de démolir ainsi qu'aux déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6 du Code de l'Urbanisme), il est expressément prévu que **cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.**

- Les périmètres concernés par les OAP sont cartographiés sur les planches graphiques du règlement et présentés dans les dispositions particulières ci-après.
- Il peut s'agir de secteurs se trouvant à l'intérieur du tissu urbain existant (zones U) ou de secteurs situés en extension d'urbanisation (zones AU). La vocation principale des secteurs est donnée par le règlement écrit et graphique et précisée dans les dispositions particulières présentées ci-après.
- Le PLU de La Chapelle-Neuve identifie 2 types d'orientations d'aménagement et de programmation :

Les OAP aménagement d'ensemble : elles portent à la fois sur les principes d'aménagement, les programmes de construction et la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des secteurs à aménager.

Les OAP thématiques : elles portent sur des prescriptions environnementales, paysagères, urbaines et architecturales.

- 1 – Dispositions générales des OAP
- 2 – Secteurs soumis à OAP sectorielles
- 3 – OAP thématiques : qualité environnementale, paysagère, urbaine et architecturale



1 – Dispositions générales des OAP

- **Aménagement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble**

Les terrains concernés par les OAP sectorielles doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cependant, pourront être autorisés:

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existant d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs, ainsi que l'édification d'une annexe d'une construction principale située dans la zone (tel qu'abri de jardin, garage, ...), sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol de l'extension et/ou de l'annexe ne devra pas excéder 50m².

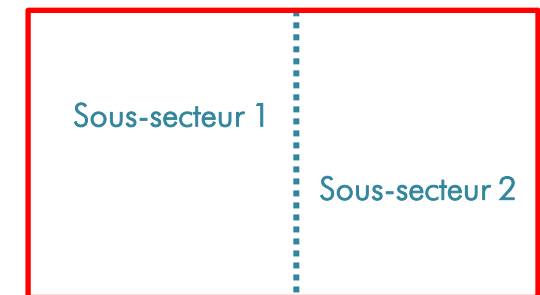
L'opération d'aménagement d'ensemble devra porter sur au moins 80% du périmètre identifié dans les dispositions particulières, par secteur ou par sous-secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans les OAP s'applique, y compris le cas échéant pour le reliquat. Dans le cas d'un aménagement portant sur moins de 100% du périmètre identifiés, les objectifs de production de logements sont calculés au prorata de la surface aménagée, y compris pour le reliquat.



L'autorisation d'urbanisme pourra porter sur des périmètres élargis, sous réserve que les principes d'aménagement et les programmes de construction respectent les principes fixés aux différentes pièces du présent PLU.

Lorsque les OAP prévoient la possibilité d'une réalisation par sous-secteur, l'opération d'aménagement d'ensemble pourra porter sur la totalité du secteur ou sur un seul sous-secteur identifié. Le ou les autres sous-secteurs pourront être aménagés ultérieurement, dans le cadre d'une autre opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le cadre d'une réalisation par sous-secteurs, tous les principes d'aménagement donnés dans les dispositions communes et les dispositions particulières devront être respectés.

La numérotation d'un sous-secteur n'indique pas un ordre de priorité. Le sous-secteur 2 peut, par exemple, être aménagé avant le sous-secteur 1.



 Secteur soumis à OAP
 Limite de sous-secteur

- **Vocation des zones**

Les dispositions particulières donnent la vocation principale des zones. Elle peut être l'habitat, la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, les aménagements liés aux loisirs et/ou à l'hébergement de plein air, les activités économique. Certaines zones ont vocation à accueillir des programmes mixtes (habitat et équipements d'intérêt collectif, ...).

- **Densités de logement**

Les dispositions particulières donnent les densités minimum de logements à produire, soit à l'échelle du secteur, soit par sous-secteur aménageable.

Les densités de logements inscrites sont des densités brutes, elles incluent le foncier destiné aux espaces publics, aux voiries et stationnements communs, emprises liées à l'implantation d'équipements/services publics, etc.

Les principes communs à tous les secteurs sont les suivants :

- Mode calcul pour déterminer le nombre de logements à produire :

Surface du terrain d'assiette du projet X densité de logements/ha attendue

Ex : 0,7ha X 12 lgt/ha attendus => 8 logements minimum à réaliser

En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

- Dans le cas d'une opération mixte (habitat et activités et/ou équipements), la surface de plancher des locaux d'activité ou d'équipement est convertie en équivalent logement sur la base suivante : 70m² de surface de plancher équivaut à un logement.

- **Production de logements aidés**

Les dispositions particulières donnent le nombre de logements aidés à réaliser, soit à l'échelle du secteur, soit par sous-secteur aménageable. Ces logements doivent être des logements locatifs sociaux (LLS).

Mode calcul pour déterminer le nombre de logements aidés à réaliser :

Nombre de logements à réaliser X 20%

Ex : 10 logements à réaliser X 20% => 2 logements locatifs sociaux minimum à réaliser

En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

- **Typologie d'habitat**

Le cas échéant, les dispositions particulières précisent les types d'habitat attendus, soit à l'échelle du secteur, soit par sous-secteur aménageable. La diversité des types d'habitat est un principe commun attendu sur tous les secteurs à vocation d'habitat ou mixte soumis à OAP.

Habitat pavillonnaire :

Le type pavillonnaire : maison individuelle construite sur un jardin privé clos, implantée librement sur la parcelle. Ce type comprend également les maisons mitoyennes d'un côté (maisons jumelées). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle.

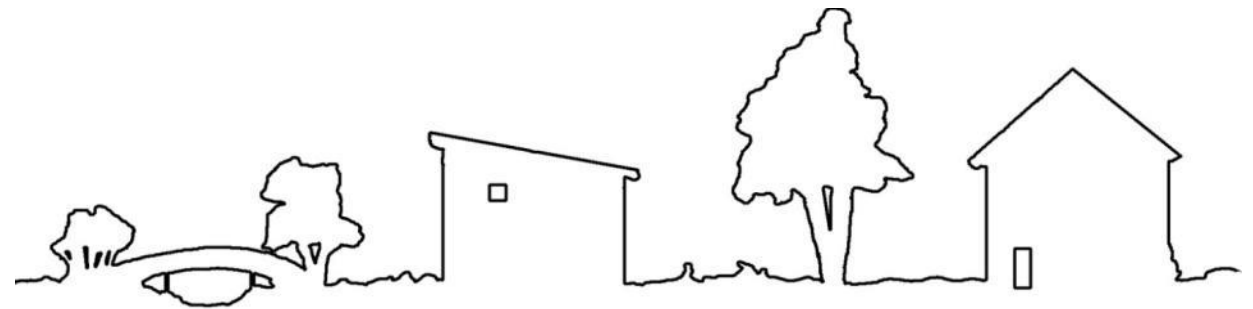
Les maisons de ville : également appelées maisons en bande. Maisons individuelles alignées et mitoyennes. Ces ensembles de maisons peuvent être le résultat d'une opération d'ensemble (toutes construites en même temps) ou de la somme de maisons particulières soumises à des dispositions réglementaires (obligations de s'implanter de limite séparative à limite séparative). Le stationnement des véhicules correspondant au logement est géré sur la parcelle ou bien de manière commune.

Habitat intermédiaire :



L'adjectif « intermédiaire » désigne un moyen terme entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Les logements sont superposés comme dans l'habitat collectif, mais les entrées, directement accessibles depuis l'extérieur, sont individuelles.

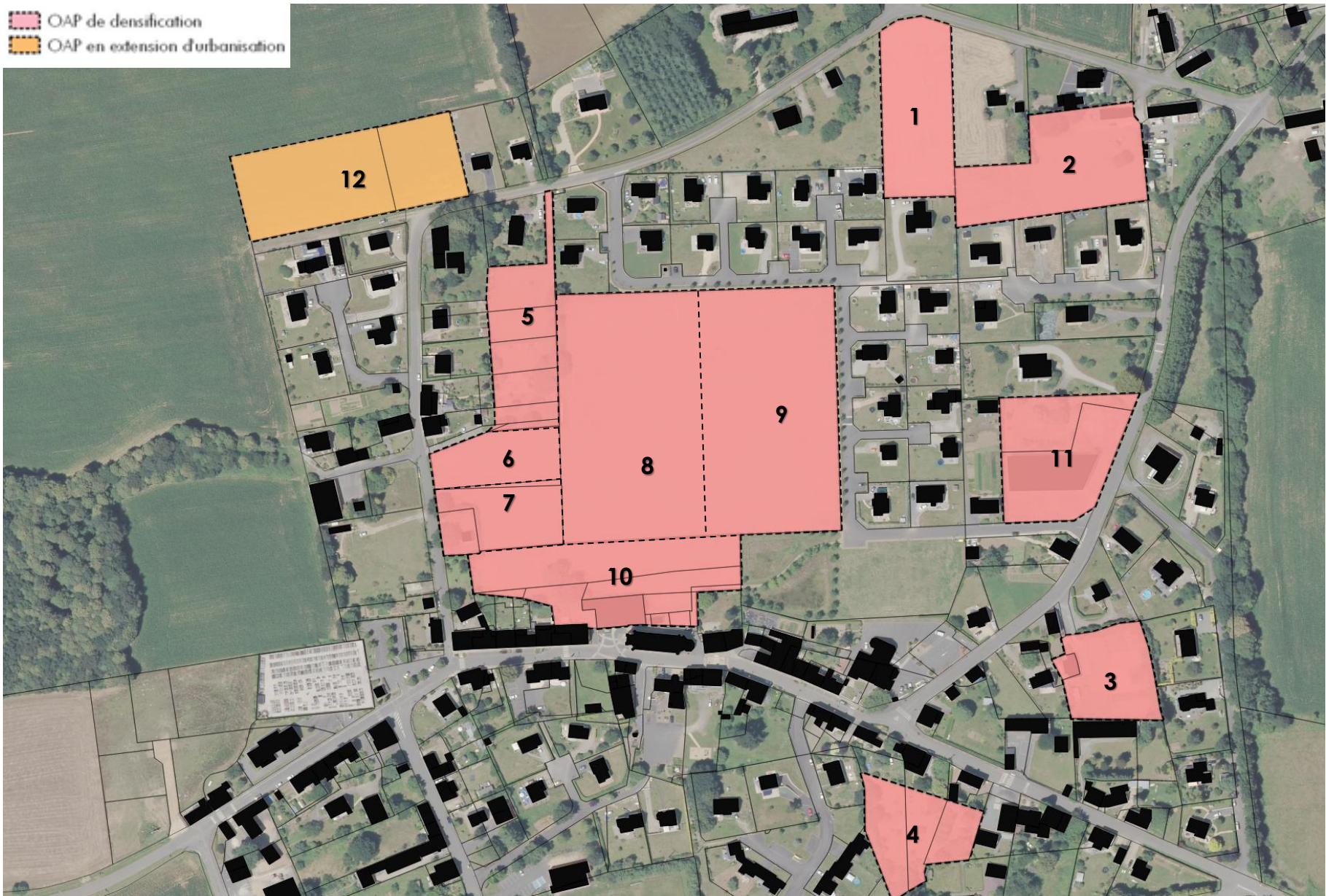
Habitat collectif :

Bâtiments réunissant des appartements superposés desservis par une circulation commune : couloir, escaliers... Les parkings et les espaces verts en pied d'immeuble sont des espaces communs. Ce type d'habitat permet une plus forte densité que l'habitat individuel pour la même emprise au sol. Les extérieurs prennent la forme de terrasse ou de balcon.



2 – Secteurs soumis à OAP sectorielles

-  OAP de densification
-  OAP en extension d'urbanisation





SECTEUR	LOCALISATION	VOCATION PRINCIPALE	ZONAGE	TYPE DE SECTEUR	SURFACE OAP	NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS	DENSITE MINIMUM DE LOGEMENTS	ECHEANCIER
1	Rue Kerzo et Rue Luminan	Habitat	Ub	Densification	0,41 ha	5	12lgt/ha	Immédiat
2	Rue Kerzo	Habitat	Ub	Densification	0,52 ha	6 <i>(habitation existante inclue)</i>	12 lgt/ha	Immédiat
3	Rue du Château d'Eau	Habitat	Ub	Densification	0,27 ha	3 <i>(habitation existante inclue)</i>	12 lgt/ha	Immédiat
4	Résidence des Pins	Habitat	Ub	Densification	0,29 ha	4	12 lgt/ha	Immédiat
5	Cœur d'îlot	Habitat	Uc	Densification	0,37 ha	4	12 lgt/ha	Immédiat
6	Cœur d'îlot	Habitat	Uc	Densification	0,21 ha	3	12 lgt/ha	Immédiat
7	Cœur d'îlot	Habitat	Uc	Densification	0,27 ha	3	12 lgt/ha	Immédiat
8	Cœur d'îlot	Habitat	Uc	Densification	1,1 ha	17	15 lgt/ha	Moyen/long terme
9	Cœur d'îlot	Habitat	Uc	Densification	1,1 ha	17	15 lgt/ha	Moyen/long terme
10	Cœur d'îlot	Equipement	Ue	Densification	0,62 ha	-	-	Immédiat
11	Rue du Château d'Eau	Habitat	Ub	Densification	0,46 ha	6	12 lgt/ha	Immédiat
12	Rue de Limbratel et rue de Luminan	Habitat	2AU	Extension	0,63 ha	8	12 lgt/ha	Une fois le PLU modifié ou révisé


Secteur 1 – 0,41 ha – zone Ub


Vocation de la zone : habitat et activités compatibles

Principes d'aménagement :

 Périmètre minimum de l'opération d'aménagement d'ensemble

 Limite à définir en phase opérationnelle

 Accès motorisé à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)

 Communication motorisée et/ou piétonne possible entre les deux secteurs

Programme de construction :

L'opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au moins 12 lgt/ha, soit 4 logements minimum.

Un accès motorisé unique desservira les lots, depuis la rue de Luminan. Une voie motorisée et/ou piétonne pourra être réalisée pour connecter ce secteur au secteur n°2.

L'implantation des constructions devra favoriser l'ensoleillement des pièces de vie des habitations et l'intimité des jardins.





Les stationnements pourront être mutualisés et aménagés avec des matériaux perméables.



Secteur 2 – 0,52 ha – zone Ub

Vocation de la zone : habitat et activités compatibles

Principes d'aménagement :

-  Périmètre minimum de l'opération d'aménagement d'ensemble
-  Accès motorisé à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Communication motorisée et/ou piétonne possible entre les deux secteurs
-  Masque végétal à créer

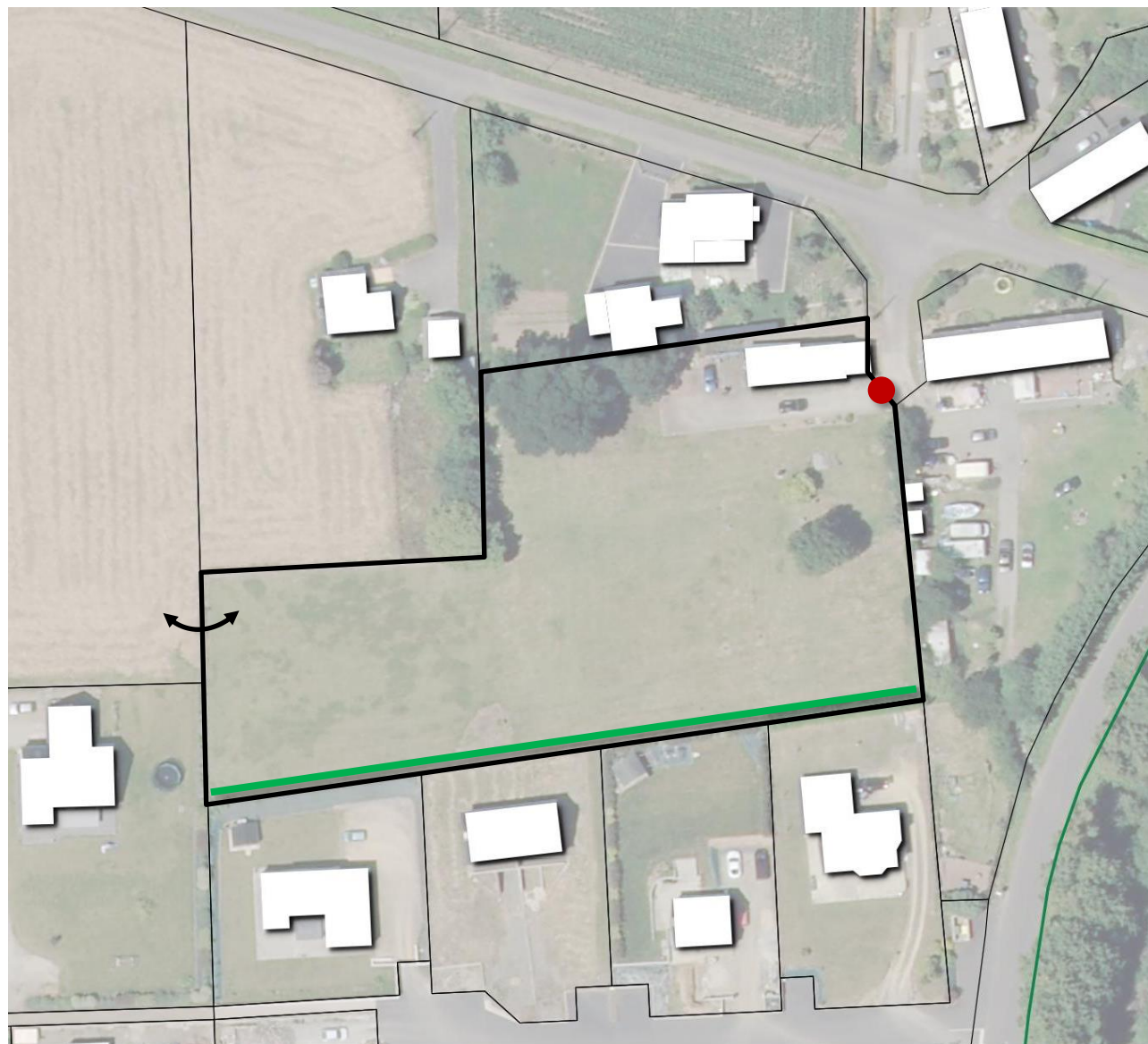
Programme de construction :

L'opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au moins 12 lgt/ha, soit 6 logements minimum dont l'habitation existante.

Un accès motorisé unique desservira les lots, depuis la rue de Kerzo. Une voie motorisée et/ou piétonne pourra être réalisée pour connecter ce secteur au secteur n°1.

L'implantation des constructions devra favoriser l'ensoleillement des pièces de vie des habitations et l'intimité des jardins.


Les stationnements pourront être mutualisés et aménagés avec des matériaux perméables.




Secteur 3 – 0,27 ha – zone Ub

Vocation de la zone : habitat et activités compatibles

Principes d'aménagement :

 Périmètre minimum de l'opération d'aménagement d'ensemble

 Accès motorisé à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)

 Haie bocagère à préserver

Programme de construction :

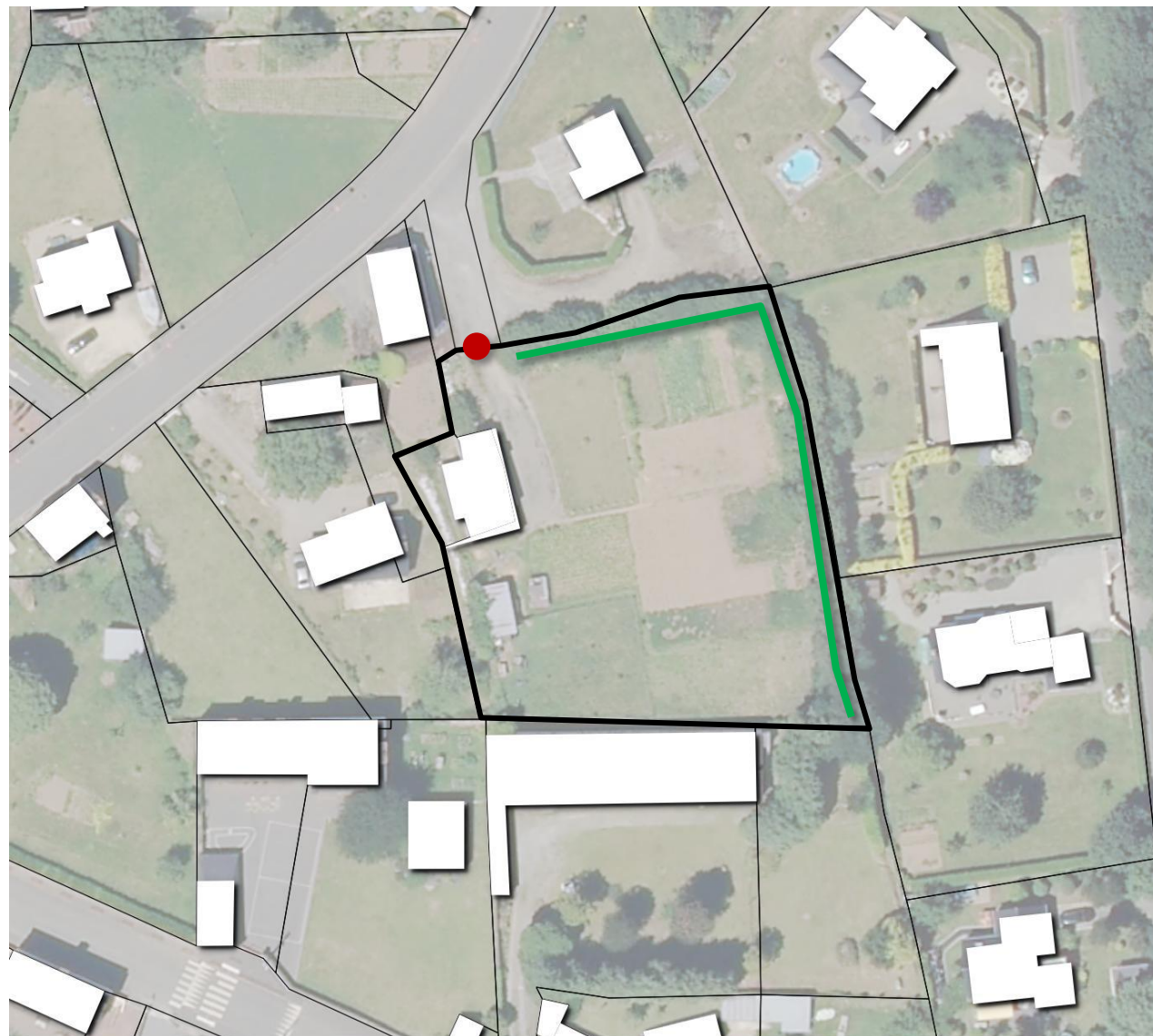
L'opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au moins 12 lgt/ha, soit 3 logements minimum dont l'habitation existante.

Un accès motorisé unique desservira les lots, depuis la rue du château d'eau.

La haie bocagère existante à l'Est sera préservée.

L'implantation des constructions devra favoriser l'ensoleillement des pièces de vie des habitations et l'intimité des jardins.




Les stationnements pourront être mutualisés et aménagés avec des matériaux perméables.



Secteur 4 – 0,29 ha – zone Ub

Vocation de la zone : habitat et activités compatibles

Principes d'aménagement :

-  Périmètre minimum de l'opération d'aménagement d'ensemble
-  Accès motorisé à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Haie bocagère à préserver. Une percée d'une largeur maximale de 6m pourra être autorisée.

Programme de construction :

L'opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au moins 12 lgt/ha, soit 3 logements minimum.

Un accès motorisé unique desservira les lots, depuis la résidence des Pins. Une percée dans la haie existante sera autorisée pour permettre cet accès.

L'implantation des constructions devra favoriser l'ensoleillement des pièces de vie des habitations et l'intimité des jardins.











Les stationnements pourront être mutualisés et aménagés avec des matériaux perméables.

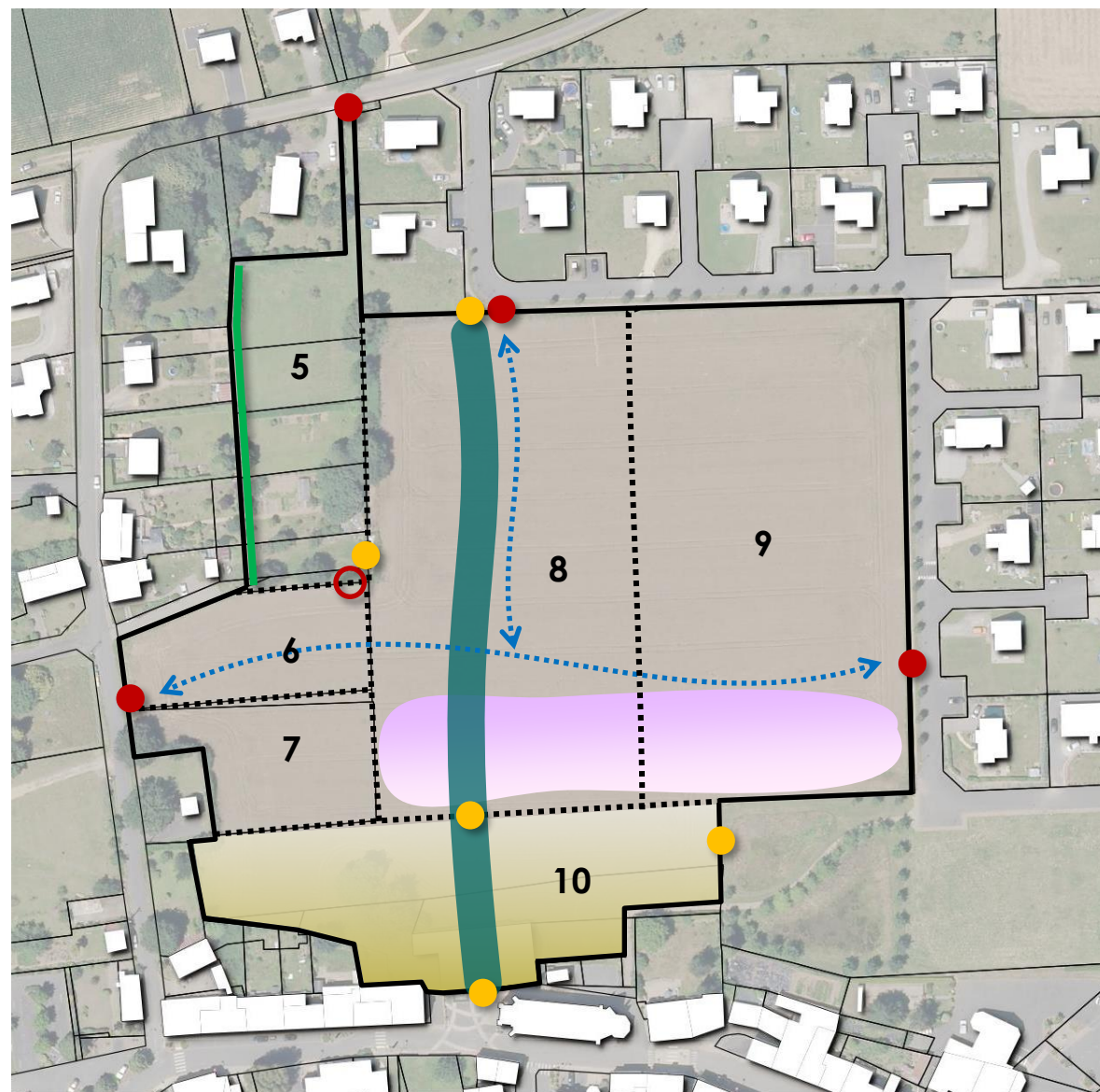


Secteurs 5 à 10 – 3,67 ha - zone UC et Ue

Vocation de la zone : habitat et activités compatibles et équipements

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble
-  Sous-secteur aménageable individuellement
-  Accès motorisé à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Accès motorisé secondaire possible
-  Traversée motorisée à prévoir
-  Accès liaison douce à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)
-  Mail piéton traversant végétalisé à prévoir (coulée verte)
-  Secteur destiné à accueillir des logements intermédiaires ou petits collectifs
-  Secteur concerné par une servitude d'attente de projet
-  Masque végétal à créer



L'opération d'aménagement d'ensemble pourra porter sur la totalité du foncier ou être réalisée par sous-secteur. Les aménagements, qu'ils soient faits d'un seul tenant ou de manière progressive, devront être compatibles avec les dispositions fixées ci-après :

Sous-secteur 5 / 6 / 7 – 0,37 / 0,21 / 0,27ha – Zone Uc

Ce secteur a vocation à accueillir des logements et éventuellement des activités compatibles avec l'habitat.

L'opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au-moins 12 lgt/ha soit 4 logements minimum sur le sous-secteur 5 et 3 logements minimum sur chaque sous-secteur 6 et 7. Ils pourront être réalisés sous forme d'habitat individuel pavillonnaire. L'accès principal se sera par la rue de Limbratel, un accès secondaire pourra être réalisés entre les secteurs 6 et 8. Un accès piéton entre ces deux secteurs sera aménagé, pour permettre de rejoindre la coulée verte.

Une voie motorisée traversante reliera la résidence des Alizées et la rue de Limbratel en passant par le sous-secteur 6. Les voies de circulation, qu'elles soient traversantes ou internes à l'opération devront être dimensionnées selon leurs usages (voie, rue, ruelle, etc.)

L'implantation des constructions devra favoriser l'ensoleillement des pièces de vie des habitations et l'intimité des jardins.

Les stationnements visiteurs seront mutualisés et aménagés avec des matériaux perméables

Sous-secteurs 8 et 9 – 1,1 ha par sous-secteur – Zone Uc

Ce secteur a vocation à accueillir des logements et éventuellement des activités compatibles avec l'habitat.

L'opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au-moins 15 lgt/ha soit 17 logements minimum à réaliser par sous-secteur. Ceux-ci pourront être réalisés sous forme d'habitat individuel pavillonnaire dans la partie haute de l'opération et seront réalisés sous forme de logements intermédiaires ou de petits collectifs dans la partie basse, la plus proche de la rue Principale. Les aménagements et les constructions devront permettre une bonne intégration dans le grand paysage : les constructions dans la partie haute devront respecter un gabarit en R+C à l'image des constructions environnantes.

L'opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au-moins 20% de logements locatifs sociaux, soit 3 logements locatifs sociaux minimum par sous-secteur.

Une coulée verte réservée aux circulations douces sera aménagée selon une orientation Nord/Sud et permettra de relier la partie haute de l'opération à la Rue Principale. Une voie motorisée traversante reliera la résidence des Alizées et la rue de Limbratel. Les voies de circulation, qu'elles soient traversantes ou internes à l'opération devront être dimensionnées selon leurs usages (voie, rue, ruelle, etc.)

L'implantation des constructions devra favoriser l'ensoleillement des pièces de vie des habitations et l'intimité des jardins.

Les stationnements visiteurs seront mutualisés et aménagés avec des matériaux perméables.

Sous-secteur 10 – 0,62ha – Zone Ue


Ce secteur a vocation à accueillir des équipements et espaces publics.


Ce secteur est concerné par une servitude d'attente de projet (article L151-41 du code de l'urbanisme).


Secteur 11 – 0,46 ha – zone Ub

Vocation de la zone : habitat et activités compatibles

Principes d'aménagement :

 Périmètre minimum de l'opération d'aménagement d'ensemble

 Accès motorisé à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)

 Bâtiment pouvant être démoli pour libérer du foncier

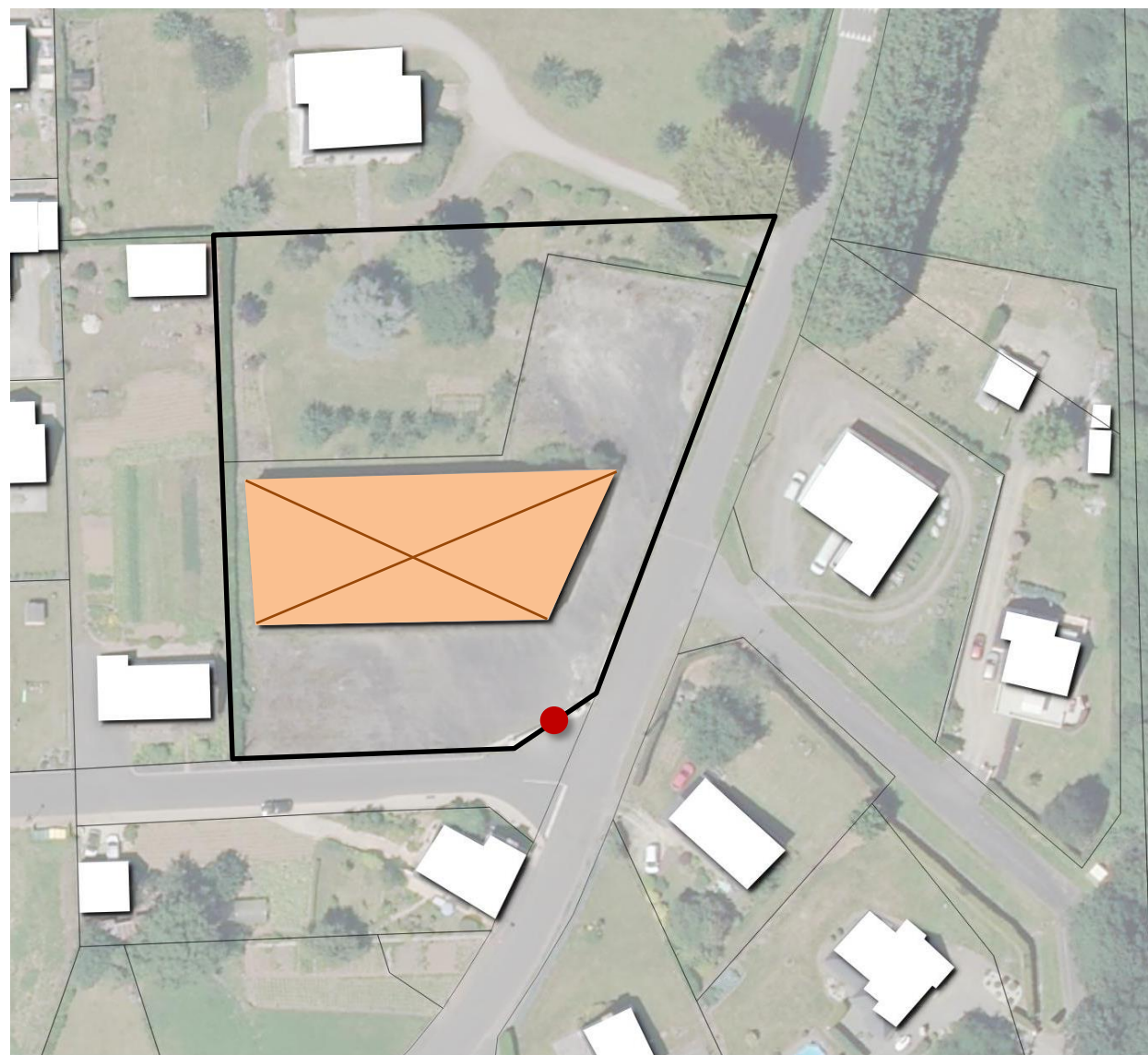
Programme de construction :

L'opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au moins 12 lgt/ha, soit 6 logements minimum.

Un accès motorisé unique desservira les lots, depuis la rue du château d'eau.

L'implantation des constructions devra favoriser l'ensoleillement des pièces de vie des habitations et l'intimité des jardins.

Les stationnements pourront être mutualisés et aménagés avec des matériaux perméables.





Secteur 12 – 0,63 ha – zone 2AU

Aménageable une fois le PLU modifié ou révisé

Vocation de la zone : habitat et activités compatibles

Principes d'aménagement :

 Périmètre minimum de l'opération d'aménagement d'ensemble

 Accès motorisé à prévoir (emplacement indicatif / nombre obligatoire)

 Masque végétal à créer

Programme de construction :

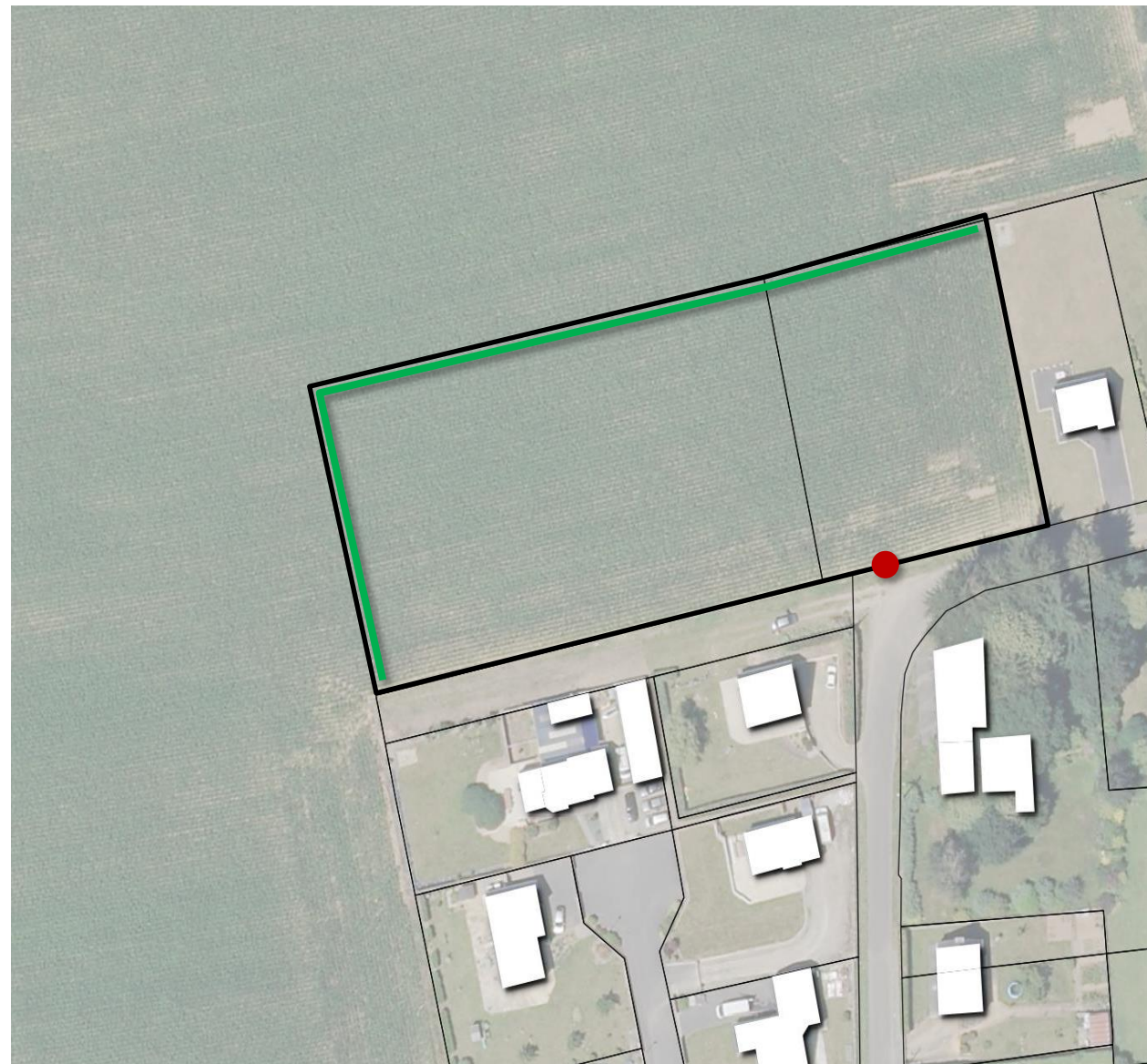
L'opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au moins 12 lgt/ha, soit 8 logements minimum.

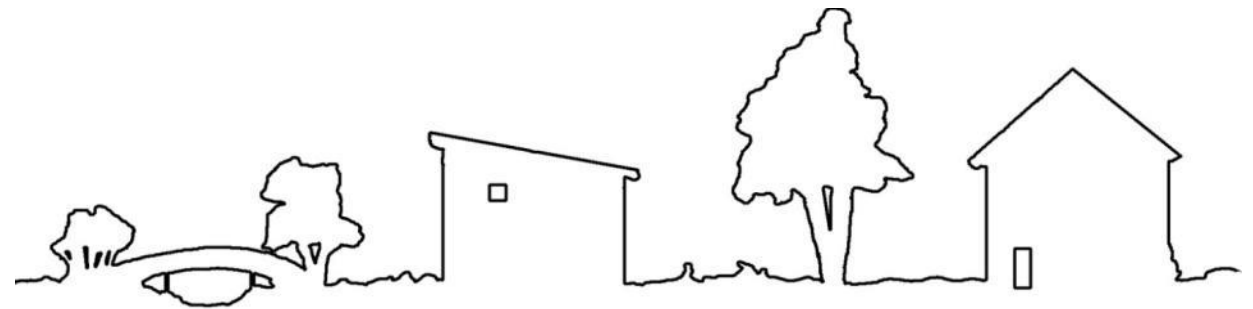
Un accès motorisé unique desservira les lots, depuis la rue de Limbratel.

Afin de limiter l'impact paysager des constructions, un masque végétal sera créé sur les façades Nord et Ouest de l'opération.

L'implantation des constructions devra favoriser l'ensoleillement des pièces de vie des habitations et l'intimité des jardins.

Les stationnements pourront être mutualisés et aménagés avec des matériaux perméables.





OAP thématiques : qualité environnementale, paysagère,
urbaine et architecturale

Préserver la richesse paysagère et environnementale des réservoirs de biodiversité

Protéger les boisements qui constituent des franges paysagères intéressantes à l'urbanisation actuelle. Ceux-ci sont sources de biodiversité et apportent un refuge à la faune.

Une attention particulière est à apporter aux points de jonction entre boisements et urbanisation. Les boisements bénéficient d'un classement en Espaces Boisés Classés. Cependant la frange des boisements est également dépendante de ce qui se passe à proximité immédiate (tassement du sol, apport excessif d'eau, polluant, ...).

Préserver la trame bleue, constituée des cours d'eau et des zones humides, permet aussi de garantir les liaisons avec les trames vertes urbaines. Ce sont des réservoirs de biodiversité très importants pour la flore comme pour la faune. C'est pourquoi leur prise en compte est nécessaire, et notamment en terme de pollution (produits phytosanitaires, hydrocarbures, ...).

Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville

Les entrées de bourg ont été traitées jusqu'alors comme des axes plutôt routier. L'objectif est de privilégier une transition plus douce entre les paysages naturels et l'urbanisation.

L'entrée de la « nature » en ville a pour objectif de faciliter cette transition. Pour cela, la végétation sera choisie en cohérence avec les paysages alentours.

Par ailleurs, il est nécessaire de limiter l'aspect routier des voies en entrée de bourg pour favoriser la vie locale. Ainsi l'apaisement des vitesses, avec une place accrue pour les déplacements doux limitent d'autant plus ce caractère routier.

Mettre en valeur le patrimoine architectural et paysagers du bourg

Des espaces publics paysagers existent dans le centre bourg. Ceux-ci doivent être maintenus et mis en valeur afin de les intégrer pleinement dans la vie locale.

La dynamique locale s'installe plus facilement lorsque les habitants prennent possession des espaces publics grâce aux déplacements doux ; les échanges, le « vivre ensemble » s'y font de manière plus spontanée. Ainsi, les espaces publics existants ou futurs doivent se recentrer autour du piéton, notamment par la mise en place de liaisons courtes et d'aménagements qualitatifs en termes de traitement de sol et de végétation.

Réalisation de liaisons douces :

Ces liaisons servent aussi bien aux déplacements piétons qu'à vélos. Elles ne doivent en aucun cas servir à la circulation motorisée.

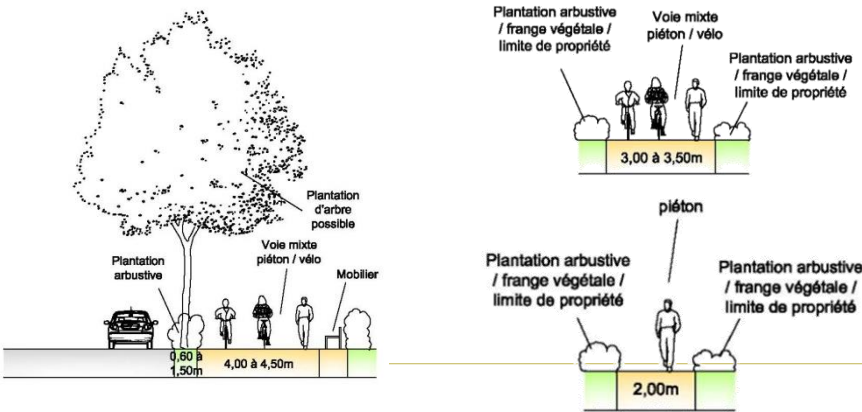
Les liaisons douces à créer doivent être correctement dimensionnées pour leur usage et s'inscrivent dans un schéma d'ensemble cohérent. Elles seront conçues de telle sorte qu'elles limitent le plus possible l'imperméabilisation des sols. Les matériaux utilisés devront être adaptés à l'usage et la fréquentation.

Leur traversée par une voie de circulation motorisée est possible, à condition de mettre en œuvre les dispositifs de sécurité nécessaires pour la traversée des piétons et des cycles. Le tracé est indicatif.

Les revêtements devront répondre à plusieurs critères :

- Confort d'usage (en fonction de la fréquentation et du type de déplacement);
- Perméabilité des matériaux, l'objectif étant de favoriser l'infiltration des eaux de pluie;
- Peu d'entretien et/ou facilité d'entretien.

Le meilleur compromis possible devra être recherché dans le choix des matériaux. Le tableau suivant peut constituer une aide dans le choix des matériaux. La liste n'est pas exhaustive et d'autres matériaux avec des caractéristiques similaires peuvent être utilisés.



	USAGES PRIVILÉGIÉS	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS	ENTRETIEN
STABILISÉS (SABLES OU GRAVIERS + LIANT HYDRAULIQUE) TYPE ENVERR'PAQ, STABEX 	- Piéton, poussette + - Randonneur + - PMR ~ - Vélo loisir ++ - Vélo sportif - - Roller - - Cavalier +	- Bonne intégration paysagère - Bonne tenue dans le temps - Perméabilité	- Sur la gamme Enverr'paq et Stabi'paq difficulté de rustine comme sur le béton	- Peu d'entretien
GRANULAT + LIANT VÉGÉTAL TYPE VÉGÉCOL 	- Piéton, poussette ++ - Randonneur - - PMR ++ - Vélo loisir + - Vélo sportif ++ - Roller ++ - Cavalier -	- Bonne tenue dans le temps - Respect de l'environnement grâce au liant végétal	- Imperméabilité	- Peu d'entretien
EMPIERREMENT SABLÉ 	- Piéton, poussette ~ - Randonneur ++ - PMR - - Vélo loisir + - Vélo sportif - - Roller - - Cavalier ++	- Facilité de mise en oeuvre - Coût - S'intègre très bien en milieu naturel	- Demande un entretien suivi - Ne permet pas à tous les usagers de l'utiliser, plus dans le cadre de déplacement de loisirs	- Intervention tous les 2 ans - Réparation facile
BICOUCHE 	- Piéton, poussette + - Randonneur - - PMR + - Vélo loisir + - Vélo sportif + - Roller + - Cavalier -	- Coût - Plus rustique que l'enrobé	- Aspect routier - Imperméabilité - Désolidarisation des gravillons	- Peu d'entretien - Réparation facile
ENROBÉ ET ENROBÉ HYDRODÉCAPÉ OU SABLÉ 	- Piéton, poussette ++ - Randonneur - - PMR ++ - Vélo loisir + - Vélo sportif ++ - Roller ++ - Cavalier -	- Bonne tenue dans le temps	- Aspect routier - Imperméabilité	- Peu d'entretien - Réparation facile pour le noir, difficile pour l'hydrodécapé ou sablé

La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est un composant essentiel des projets d'aménagement. L'urbanisation nouvelle tend à imperméabiliser les sols et donc limiter leur capacité à absorber les eaux de pluie. Peuvent en découler des problèmes de saturation/débordement du réseau d'assainissement existant, ainsi que d'inondation en surface.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront donc limiter l'imperméabilisation des sols et mettre en œuvre les systèmes nécessaires pour compenser les impacts de l'urbanisation nouvelle.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est annexé au présent PLU. Il détermine les aménagements à mettre en œuvre pour réguler les eaux pluviales et favoriser leur infiltration dans le sol.

Sur LA CHAPELLE-NEUVE, un débit de fuite maximum de 3l/s/ha doit être respecté (dispositions du SAGE BLAVET)

Les aménagements proposés devront favoriser une gestion des eaux pluviales à l'échelle des secteurs concernés. Ils pourront être intégrés aux aménagements paysagers des sites (fossés, noues, bassins de rétention paysagers). L'emploi de matériaux drainant pour la réalisation des cheminements doux, trottoirs, stationnement, voies secondaires sera recherché.

Les espaces communs pourront, le cas échéant, être support d'ouvrage de stockage temporaire des eaux.

Lorsque l'opération d'aménagement porte sur un secteur à proximité immédiate d'une zone humide, les aménagements devront participer à la préservation de son fonctionnement hydraulique et écologique. Le recours à la mise en place de zones tampons paysagères et de bassins de rétention paysagers devront être favorisés.



Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est annexé au présent PLU.

Il prévoit les dispositions suivantes en matière de gestion des eaux pluviales :

- Dans les zones AU, le débit de fuite maximum est fixé à 3l/s/ha

conformément à la réglementation. De plus, les prescriptions figurant ci-contre seront appliquées.

Les aménagements portant sur une superficie supérieure à 1ha pourront être soumis à des dispositifs complémentaires justifiés par la sensibilité des milieux récepteurs dans le cadre de l'examen de la procédure Déclaration/Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Secteurs PLU	Superficie aménagement	Vocation de l'aménagement		
		Habitat	Tertiaire sans risques pour la qualité des eaux	Activités à risques pour la qualité des eaux*
En zones U ou AU	S > 1Ha	Décantation et rétention macro-déchets Fonction de déshuilage simple type cloison siphonée Ouvrage permettant débitimétrie et prélèvement Ouvrage non étanche enherbé		Décantation et rétention macro-déchets Séparateur hydrocarbure Procédés de dépollution spécifiques sur examen lors de l'instruction du permis de construire Ouvrage permettant débitimétrie et prélèvement Ouvrage étanche avec dispositif d'isolement
	0.1 < S < 1Ha	Stockage-décantation Infiltration si possible (k > 10 mm/h, présence de nappe compatible)	Décantation et rétention macro-déchets Stockage-décantation Infiltration si possible (k > 10 mm/h, présence de nappe compatible)	
	S < 0.1 Ha	Sans prescription	Sans prescription	

* : sont considérées « à risques pour la qualité des eaux de ruissellement » les activités pouvant produire, soit au niveau des process, soit lors de transports ou manutentions, de façon accidentelle ou récurrente, des substances polluantes solubles qui peuvent contaminer les eaux de ruissellement. Les substances polluantes sont celles pouvant présenter un danger pour la santé publique ou l'environnement.

- Dans les zones U, le coefficient d'imperméabilisation des sols est fixé à 50% maximum. la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle grâce à un dispositif de rétention (noue stockante, cuve de stockage/récupération, tranchée drainante, etc).

De manière générale, les ouvrages de rétention des eaux pluviales devront être intégrés dans l'espace propre à l'aménagement concerné et ne devront pas être implantés sur une surface de zone humide recensée ou dans le périmètre des zones inondables.

Préservation et réalisation de haies bocagères

Haies existantes :

Dans les OAP, si une haie a été inscrite comme étant à préserver, c'est qu'elle doit être protégée pour les différents intérêts qu'elle présente. Par conséquent, les principes de préservation suivants devront être respectés:

- La haie doit être entretenue et si des sujets ont été identifiés comme malades, ils doivent être remplacés.
- Tous travaux (coupe, abattage, élagage...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...).
- Les talus doivent être préservés. Leur arasement est interdit. Toutefois, la création d'un accès d'une largeur de 6m maximum pourra être autorisée quand la possibilité figure clairement dans les OAP.
- Les constructions s'implanteront en recul de 5 m par rapport à la haie. Le cas échéant, un recul supérieur pourra être imposé, dans la limite de la projection au sol de la couronne des arbres.
- Lors du chantier de l'opération, les zones de stockage pour les matériaux et déblais respecteront un recul de 10m.

Masque végétal à créer :

Dans les OAP, si une haie bocagère est à créer, il faudra respecter les dispositions suivantes:

- Les haies bocagères à créer devront comporter au minimum 1 arbre tous les 10m.
- Ceux-ci ne devront pas être plantés en alignement mais seuls, ou en groupe de deux ou trois. Toutefois pour des raisons d'exposition des lots à créer, la haie pourra exceptionnellement n'être composée que d'arbustes.

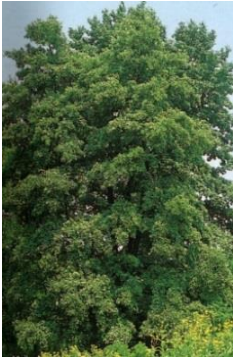
Une palette paysagère est donnée, page suivante, à titre de recommandation, afin de servir de base pour le choix des essences à planter.

Palette paysagère recommandée

Acer campestre
(Érable champêtre)



Alnus glutinosa
(Aulne)



Carpinus betulus
(Charme)



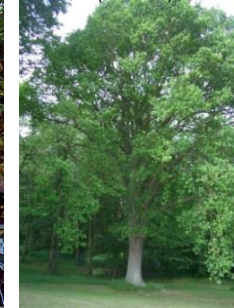
Castanea sativa
(Châtaignier)



Prunus avium
(Merisier)



Quercus robur
(Chêne)



Amelanchier ovalis
(Amélanchier)



Crataegus monogyna
(Aubépine)



Frangula alnus
(Bourdaïne)



Corylus avellana
(Noisetier)



Cornus mas
(Cornouiller mâle)



Cornus sanguinea
(Cornouiller femelle)



Euonymus europaeus
(Fusain)



Sambucus nigra
(Sureau)



Ilex aquifolium
(Houx)



Ligustrum vulgare
(Troëne)



Viburnum opulus
(Viorne)



Qualité urbaine et architecturale des projets

Afin de développer un cadre de vie favorisant la convivialité et le vivre-ensemble, une attention particulière sera apportée à la qualité des aménagements des espaces non bâtis et à la qualité architecturale.

Un traitement paysager homogène participe à l'identité des lieux, à condition de ne pas être monotone.

- Les rues ne doivent pas se réduire à leur composante fonctionnelle de desserte résidentielle. En fonction du contexte, elles peuvent se transformer en espace de rencontre, espace de jeux, etc...
- Les pieds d'immeubles devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif: pas de vue directe sur les voitures.
- Les espaces privés ou privatifs entre l'habitation proprement dite et l'espace public ou commun seront traités comme des espaces de transition. Ils participent au paysage de la rue comme à la qualité d'intimité des habitations.

Composition volumétrique: rythmer l'espace public avec le bâti et s'insérer dans le tissu urbain.

- Les maisons de villes devront présenter des coupures régulières pour ménager quelques échappées visuelles depuis la rue.
- Les collectifs devront présenter une volumétrie lisible, mais non monolithique. Différents dispositifs peuvent être mis en œuvre: différence de hauteur sur la longueur du bâtiment, dernier étage en retrait, retrait sur une partie de la façade... Les variations de hauteur permettent notamment de ménager des volumes de transition entre une urbanisation basse et des gabarits plus importants.

Composition des façades:

- Dans le cas d'une opération groupée, la composition des façades devra présenter des variations.
- Outre les aspects fonctionnels, les dispositifs tels que casquettes, brise-soleil, balcons, permettent d'animer une façade.
- L'utilisation de couleurs ou de matériaux différents devra être cohérente avec la volumétrie générale.

Qualité urbaine et architecturale des projets

