

COMMUNE DE VAL-CENIS

Commune déléguée de Bramans

Département de la Savoie

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientation d'aménagement et de programmation

DOSSIER D'APPROBATION



Projet arrêté par le conseil municipal le
29 janvier 2020

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 04 mai 2021

Réf. : 16-200

SOMMAIRE

Sommaire.....	1
Introduction	2
Orientation de mise en valeur de l'environnement et des paysages	4
L'intérêt de l'habitat intermédiaire.....	9
1. Secteur de la salle des fêtes (zone Uc).....	11
2. Le Grand Courbet – Secteurs ouest et est (zone Uc).....	22
3. Les Avanières (zone Ndp)	24
4. Le Petit Courbet (zone 2AU).....	27
5. Le Grand Courbet – Secteur sud (zone 2AU)	30
6. Zone Napoléon Bonaparte (2AUe).....	33
7. Zone de Champ Jean (2AUe)	36
8. Synthèse des programmes à destination de logements.....	44

INTRODUCTION

Le présent document explicite les orientations d'aménagement et de programmation. Il définit les projets de la commune sur sept secteurs et une OAP sur la thématique de mise en valeur de l'environnement et des paysages (dont le traitement des stationnements).

Les orientations d'aménagement et de programmation sont prévues sur les secteurs suivants :

- le secteur de la salle des fêtes en zone Uc,
- les secteurs du Grand Courbet ouest et est en zone Uc,
- la zone Npd des Avanières (stationnements et dépôts).
- la zone 2AU du Petit Courbet,
- la zone 2AU du Grand Courbet – secteur sud
- la zone 2AUe Napoléon Bonaparte (artisanale et commerciale),
- la zone 2AUe de Champ Jean (économique),

Malgré le reclassement, lors de l'approbation, en zone A Urbaniser stricte des secteurs du Petit Courbet, du Grand Courbet (sud), de Napoléon Bonaparte et de Champ Jean, les OAP sont maintenues ; elles sont en effet le fruit d'une réflexion avancée pour prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers, mais aussi, sur les secteurs d'habitat, la compatibilité avec le SCOT.

Des illustrations d'habitat intermédiaire sont proposées, pour orienter les futurs aménageurs des zones destinées à l'habitat.

Rappels juridiques

Article L.151-6 du code de l'urbanisme

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.

Article L.151-7 du code de l'urbanisme

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.

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

ORIENTATION DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

Intégration des constructions à la pente et gestion des accès

Au regard de la topographie de certains secteurs, la commune a décidé l'instauration d'une orientation d'aménagement et de programmation visant à favoriser l'intégration des constructions dans la pente et donc leur insertion paysagère et environnementale.

Les exhaussements et affouillements seront à justifier et devront contribuer à l'insertion des constructions et aménagements dans la pente.

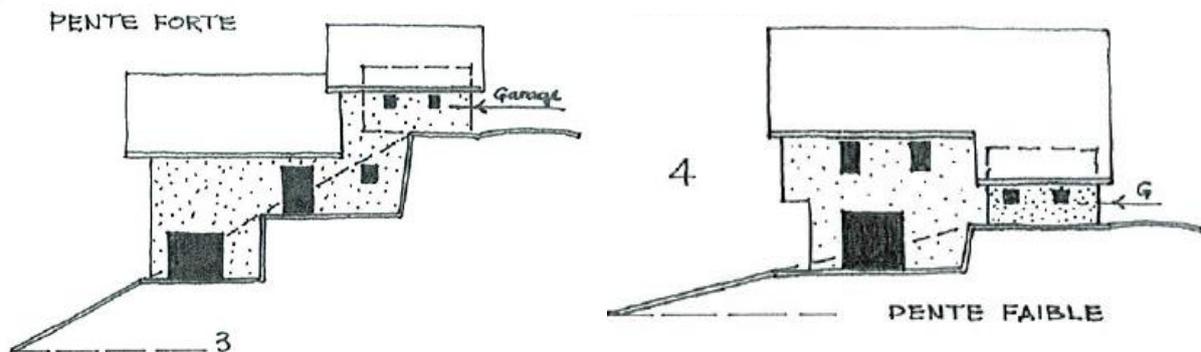
Ainsi, la meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.

Les constructions s'implanteront dans le terrain selon le schéma ci-dessous.

Figurent ci-dessous quelques principes à respecter dans la mise en œuvre des projets. Il s'agit d'exemples dont les pétitionnaires pourront s'inspirer.

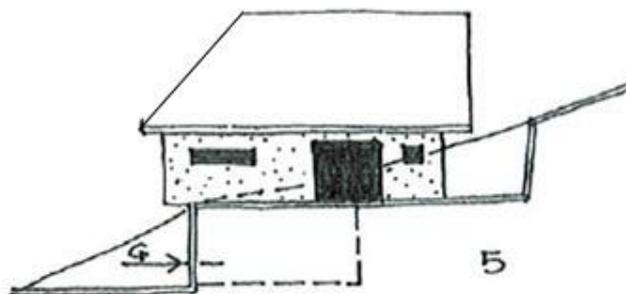
Principes de création des accès en fonction de la pente et d'intégration à la pente

accès par l'amont



accès par l'aval

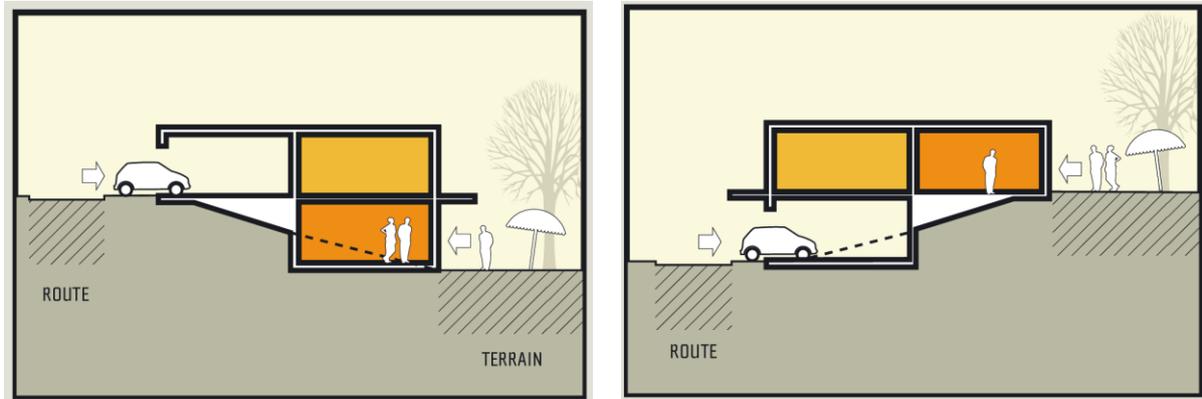
Situer les garages au plus près des accès



Source : CAUE73 – cahier d'architecture

Principes de disposition des stationnements par rapport aux voies d'accès

Respecter ces quelques principes permet de réduire les linéaires d'accès, les déblais – remblais et libère de l'espace pour le jardin, par exemple.



Quand la voie publique se situe en haut du terrain, le garage s'installe dans l'un des niveaux supérieurs de la construction.

Quand la voie publique se situe en contrebas du terrain, le garage est positionné en bas de la construction.

Source schéma : PNR Chartreuse et Vercors, *Construire et aménager dans un Parc Naturel Régional, Habiter Ici*, édition 2013.

Traitement des talus

Dans tous les cas :

- Equilibrer, dans la mesure du possible, les volumes de déblai et de remblai à l'échelle de la parcelle. Dans le cas d'un volume de déblai supérieur au volume de remblai, l'excédent de terre pourra être régalé sur l'ensemble de la parcelle afin d'éviter la création de reliefs artificiels ou l'évacuation coûteuse des matériaux.
- Eviter les talus de hauteur supérieure à 3 mètres (dénivelé total entre le bas et le haut du talus) ; le cas échéant, étudier la possibilité de terrasses.
- Eviter les enrochements souvent composés de blocs trop imposants (modules supérieurs à 50/70 cm) et de colorimétrie trop claire. Ces derniers ne favorisent pas l'installation d'une végétation (même de type rocaille) à long terme en raison de problèmes d'absence de sol et de surchauffe.
- Proscrire également les talus décors, les murs en pneus et les bâches plastifiées.

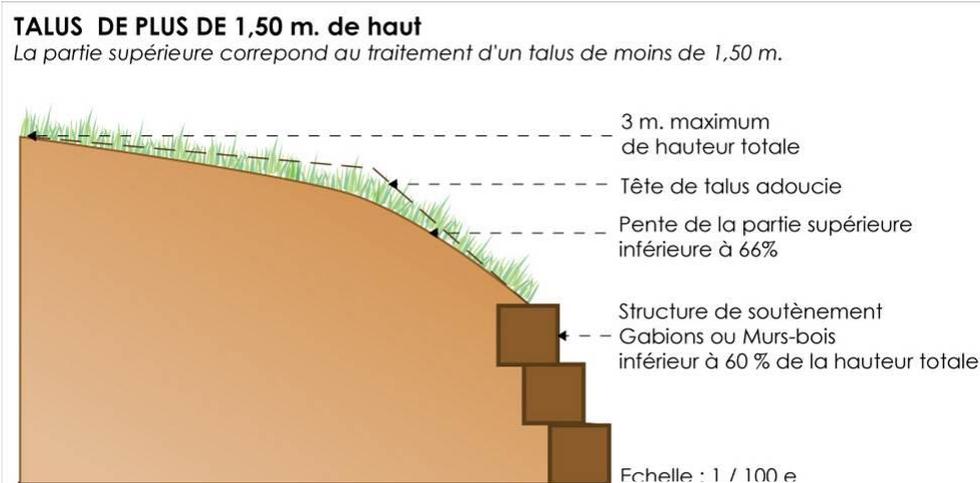
Pour les talus de moins de 1.50 m de hauteur

- Adoucir les angles saillants en tête de talus,
- Respecter une pente maximale de 66 % afin de faciliter la végétalisation,
- Engazonner comme le reste de la parcelle ou ensemercer par un mélange de prairies fleuries spécifiquement adapté aux talus et sols asséchants. L'entretien du talus pourra être dans ce cas limité à une fauche par an. Des fruitiers de haute-tige

ou des arbustes en bosquets correspondent à des plantations arborées complémentaires intéressantes pour la stabilisation des sols.

Pour les talus de plus de 1.50 m de hauteur

- Stabiliser le bas du talus par un soutènement de type mur en pierres sèches ou mur en pierre maçonnée traditionnel, « mur bois » ou gabions (cf. images ci-dessous) en limitant la hauteur de ce dernier à 60 % de la hauteur totale du talus,
- Traiter la partie supérieure selon les préconisations concernant les talus de moins de 1.50 m.



Exemples de talus de soutènement en bois



Source : dynamique-environnement.com

Exemples de talus décors ou autres structures de soutènement interdits



Traitement des murets

Sauf lorsqu'une ouverture pour un accès s'avère nécessaire, les murs en pierre le long des voies, y compris en soutènement, seront conservés ; si des réfections s'avèrent nécessaires, ils seront repris selon la technique traditionnelle en pierre sèche.

Exemples de murs en pierres traditionnels



Traitement des stationnements

Lorsqu'il y a plus de cinq places de stationnement, des arbres, de préférences d'essence locale et feuillue, qui peuvent être des fruitiers, seront plantés, afin de faire de l'ombre aux véhicules. Le ratio sera d'un arbre pour 5 places.

Sauf incompatibilité technique, une attention particulière devra être apportée à l'intégration des aménagements et à la mise en œuvre de procédés techniques visant à limiter l'imperméabilisation du sol, notamment des places de stationnement. Voir exemples ci-après.

La Compagnie du Paysage, Honfleur Autre exemple
Normandie Outlet, Honfleur (14)

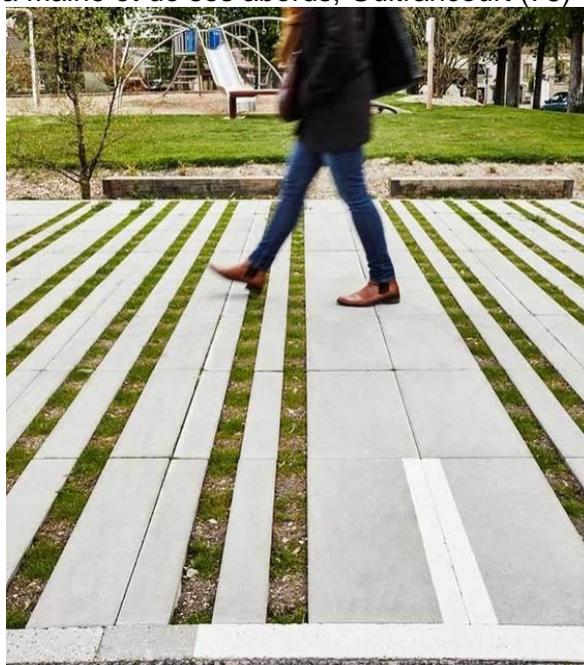


Source : www.compagniedupaysage.com

Stationnements à Villaroux (73)



Espace Libre, Aménagement de la Place de la Mairie et de ses abords, Guitrancourt (78)



Source : www.espace-libre.fr

L'INTERET DE L'HABITAT INTERMEDIAIRE

L'habitat intermédiaire est une forme d'habitat entre la maison individuelle et l'immeuble collectif :

- Il se rapproche de la maison individuelle dans le sens où : l'accès à chaque logement est privatif, chaque logement dispose d'un espace extérieur, l'intimité entre les logements est préservée.
- Il se rapproche de l'immeuble collectif dans le sens où : les logements sont sous la forme d'appartements, les logements se superposent, un seul bâtiment rassemble plusieurs logements.

Dans les villages et les espaces ruraux, l'habitat intermédiaire permet de répondre à la nécessité d'économiser du foncier tout en préservant l'engouement de chacun pour l'habitat individuel.

Ses avantages et potentiels

- Intimité et indépendance de chaque logement préservées
- Accès individualisé pour chaque logement
- Espace extérieur privatif pour chaque logement

- Mutualisation de certains équipements et réduction des coûts de construction
- Forme d'habitat dense et moins consommatrice de foncier

- Diversité des typologies de logements
- Forme urbaine adaptée à la morphologie des villages comme à la ville.

Ci-après, des illustrations d'architectures à rechercher pour l'habitat intermédiaire ou petit collectif.

Gion A. Caminada Architekt, Hôtel Alpina
(Vals, SUISSE)



Source : www.charmhotelsweb.com

Lacroix Chessex SA, Immeuble de logements (Saint-Sulpice, SUISSE)



Source : www.lacroixchessex.ch



Atelier Wolff Architecte, Logements collectifs et maisons individuelles, Chavanod (74)



Source : www.caue74.fr



1. SECTEUR DE LA SALLE DES FETES (ZONE UC)

En application de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, cette zone ne fait pas l'objet d'un règlement, mais uniquement d'orientations d'aménagement et de programmation. Ces OAP portent sur les éléments définis à l'article R.151-8 et le projet sera à analyser d'un point de vue de compatibilité avec ceux-ci.

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 3 215 m² (dont surface utile dédiée à l'habitat : 1 500 m²).
- Topographie : terrain relativement plat légèrement en contre-bas de la route.
- Occupation actuelle du sol : petit pré fauché et / ou pâturé, parking et salle des fêtes.
- Caractéristiques du bâti à proximité : maisons de village anciennes en R+1+C voire R+2+C avec toitures à 2 pans et comprenant de larges débords. Maisons individuelles récentes et maisons accolées en R+1+C avec toitures à 2 pans. Les façades sont maçonnées (enduit de couleur claire), avec parfois une partie haute en bardage bois vertical. Les toitures des constructions sont variées (lauze, bac acier, bardeaux d'asphalte). Salle des fêtes : bâtiment de plain-pied d'environ 5 mètres au faitage avec toiture à 2 pans en bac acier avec débords de toit, façade en crépi de couleur grise et partie haute des pignons en bardage bois vertical, linteaux en bois au-dessus des portes et fenêtres.

Enjeux

- Urbanisme : Conforter le Chef-lieu, diversifier l'offre de logement et aménager les abords de la salle des fêtes en proposant notamment des parkings supplémentaires.
- Paysage : respecter l'architecture et la volumétrie des constructions environnantes.
- Equipements à proximité immédiate : AEP : oui (suffisance de la ressource à démontrer) ; assainissement : oui ; électricité : oui.

Photo 1 : Secteur de la salle des fêtes vu depuis la rue des Grands Prés



Photo 2 : Secteur de la salle des fêtes vu depuis l'arrière de la salle des fêtes



Principes d'aménagement et programme des constructions

- Classement au plan de zonage : Uc avec OAP, car l'ensemble des réseaux est présent à proximité et suffisant.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé et communal.
- Intervention de la collectivité : oui.
- Echéance d'urbanisation : possible dès lors que l'adéquation ressources – besoins en eau potable est démontrée, grâce à des mesures de suivi des sources et à la réalisation, le cas échéant, des travaux de confortement de la ressource en eau ; cette condition ne s'applique ni à la réhabilitation ou l'extension des constructions existante, ni aux travaux d'aménagement des abords de la salle des fêtes le cas échéant (application du R.151-34 du code de l'urbanisme).
- Modalités d'urbanisation : l'urbanisation devra être compatible avec les présentes OAP.

1° Programme des constructions et mixité fonctionnelle et sociale

- Vocation principale de la zone : habitat et équipements publics.
- Réalisation de 12 à 16 logements en accession aidée et / ou location aidée, en application de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, dans un objectif de mixité sociale, sous forme d'habitat intermédiaire et / ou petit collectif.
- Réaménagement des abords de la salle des fêtes et augmentation du nombre de places de stationnement.

2° Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Composition de l'aménagement

- Accès : selon schéma, création d'une voirie interne à la zone avec placette de retournement depuis la RD100 (Route des Grands Prés).
- La conception de l'opération favorisera l'ensoleillement naturel du bâti et tiendra compte, dans la mesure du possible, des ombres portées.
- L'implantation des constructions à destination d'habitat se fera sur la partie de pré située au sud de la salle des fêtes. L'architecture devra rappeler celle des bâtisses anciennes du village. La typologie des logements (surface et nombre de pièces) sera variée.
- Aménagement d'un parking paysager comme espace de transition entre la salle des fêtes et les nouveaux logements. Les places de stationnement devront être ponctuées de haies arbustives (épine vinette, genévrier, chèvrefeuille, ou autres espèces plus horticoles adaptées au site) et/ou d'arbres haute tige choisis principalement dans les essences locales (bouleau, peuplier noir, pin sylvestre, frênes, par exemple). Les masses végétales créées constitueront un masque visuel naturel et auront pour effet d'absorber en partie le bruit et donc de réduire les nuisances sonores lors d'événements ou festivités organisés dans la salle des fêtes.
- Limitation de l'imperméabilisation des sols pour les stationnements : voir OAP de « Mise en valeur de l'environnement et des paysages » ci-avant.

L'extrémité nord-est de l'opération (arrière de la salle des fêtes) sera aménagée en parc paysager, avec des plantations. La conception et l'aménagement du parc permettront l'installation de mobiliers de loisirs et de détente (par exemple : jeux pour enfants, structures ludiques, tables de pique-nique, bancs...) adaptés à l'utilisation de l'équipement public.

Ambiances et aménagements de parc public souhaités



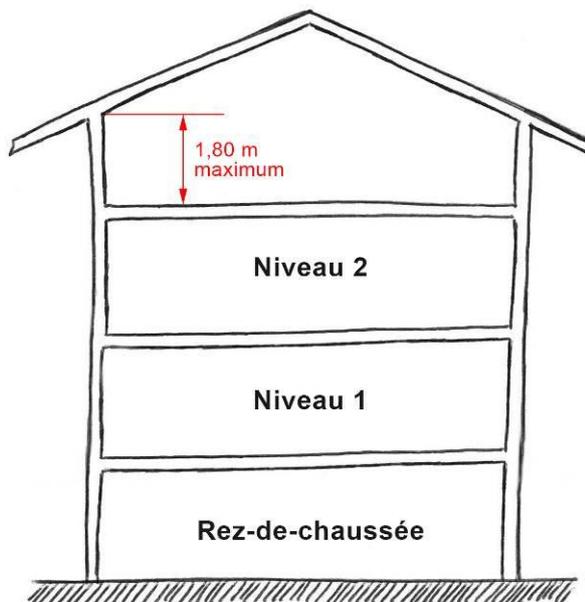
Exemples de jeux et structures ludiques souhaités



Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+2+combles aménagés ou aménageables.

Pour être considérés comme combles, la hauteur de la sablière du dernier niveau doit rester inférieure ou égale à 1,80 mètre par rapport au niveau du plancher (cf. schéma).



Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions sera fonction des besoins de circulation et de sécurité.

Insertion architecturale

La volumétrie des constructions rappellera les formes simples du bâti ancien. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.

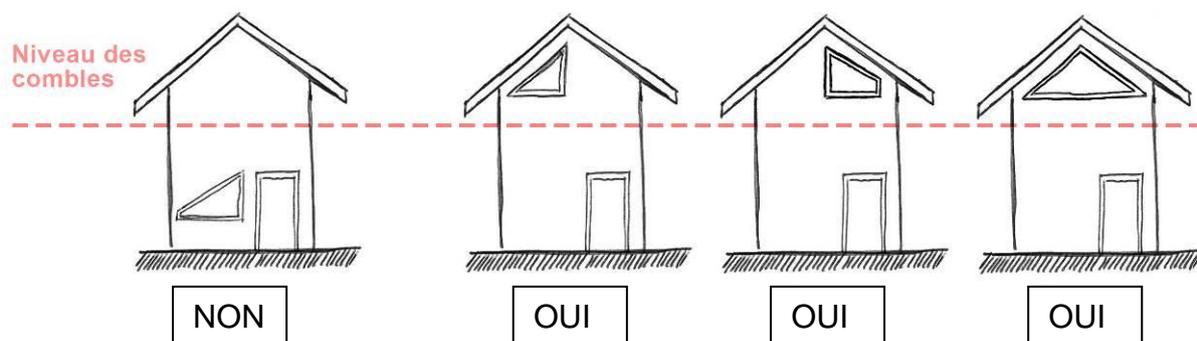
Aspect des façades

Les matériaux prévus pour être enduits ou recouverts d'un parement devront l'être. Les couleurs des façades d'aspect maçonné seront de teintes claires choisies dans le nuancier disponible en Mairie.

L'aspect pierre apparente est proscrit.

Toutes les boiseries, charpentes, lames de bardage et menuiseries (y compris les volets roulants et portes de garage) seront d'aspect bois dont la couleur définitive sera foncée ou naturellement grisée pour les bois non traités (ex : mélèze, red cedar, ...).

Les ouvertures seront rectangulaires. Des exceptions sont néanmoins tolérées pour les ouvertures triangulaires ou trapézoïdales : uniquement sur les façades pignons, au niveau des combles.



Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, mais aussi les autres équipements techniques (ex. climatiseurs, paraboles,...) doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Le cas échéant, les bardages seront d'aspect bois et verticaux. Ils seront limités à de faibles parties des façades.

Les balcons seront réalisés de préférence avec des barreaux verticaux simples ou pleins, d'aspect et couleur bois.

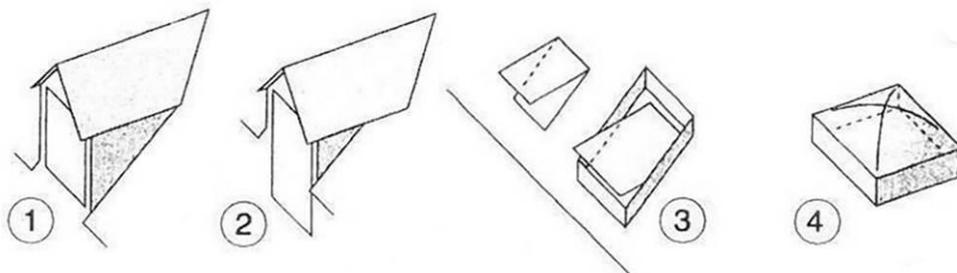
Aspect des toitures

Les toitures seront à deux pans de pente comprise entre 30 et 45%. Les toitures à un pan ou terrasses ne sont autorisées que sous certaines conditions (voir règles spécifiques ci-après). Les demi-croupes sont interdites.

L'implantation et l'orientation de la toiture seront en harmonie avec les constructions alentours.

Les débords de toit sont obligatoires, sauf en cas de toiture terrasse. Ils seront en harmonie avec la volumétrie de la construction.

S'il y a des ouvertures de toit, celles-ci seront uniquement de type : lucarne jacobine (1), lucarne meunière (2) ou fenêtre de toit (3). Les lanterneaux (4) seront également autorisés mais uniquement dans le cas d'une toiture plate.



De plus :

- le principe de lucarne est considéré comme un dispositif isolé et ne peut être répétitif,
- les châssis de toitures seront limités en nombre et en taille, sauf justification architecturale.

Pour des raisons de résistance au gel, le PVC est interdit pour les gouttières et descentes d'eau.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés aux toitures en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Les arrêts de neige, si la nature des matériaux le permet ou l'impose, sont obligatoires. Les crochets seront de couleur mate.

Les toitures à un pan ne sont autorisées qu'en extension du volume principal de la construction, sur la façade latérale uniquement et avec la même pente que celle de la construction à laquelle elles s'adossent.

Les toitures plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- si elles sont végétalisées et s'inscrivent dans un objectif environnemental (ex : limitation des émissions de gaz à effet de serre, performance énergétique ou gestion des eaux pluviales, ...),
- en extension du volume principal de la construction et si elles sont utilisées en terrasse.

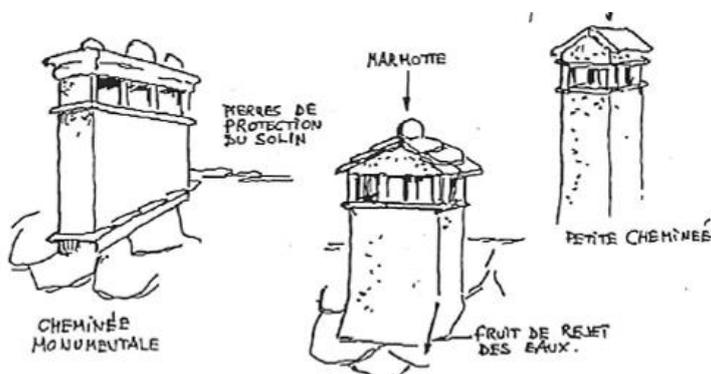
Les toitures auront l'aspect de la lauze (voir ci-contre) ou seront mates de teinte gris foncé ou gris lauze, en harmonie avec celle des constructions alentours.

Une exception est admise pour les ouvertures de toit, les structures transparentes, les panneaux liés aux énergies solaires et les toitures végétalisées.



Les bandes de rive seront simples, constituées d'une planche moulurée ou de planches découpées apposées sur une planche qui les déborde.

Si la toiture est en lauzes, les cheminées sont massives, en accord avec la construction traditionnelle locale (dalle de couverture, marmotte, lauze formant petite toiture).



Aspect des clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont souvent absentes dans le paysage de Bramans. Elles sont remplacées par des éléments filtrants tels que des murets, des plantations, des jardins, ...

En référence aux modèles locaux tels qu'illustrés ci-dessous, sont autorisés uniquement les dispositifs à claire-voie d'aspect bois (palines verticales ou lisses horizontales) et les clôtures en grillage de teinte gris mat intégrées dans une clôture bois.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,40 mètre maximum.

Le cas échéant, le long des voies déneigées, un muret maçonné de couleur en harmonie avec la construction principale et de hauteur comprise entre 0,30 m et 0,80 m est obligatoire. S'il est surmonté d'une clôture, celle-ci devra être suffisamment solide pour résister à la pression de la neige.

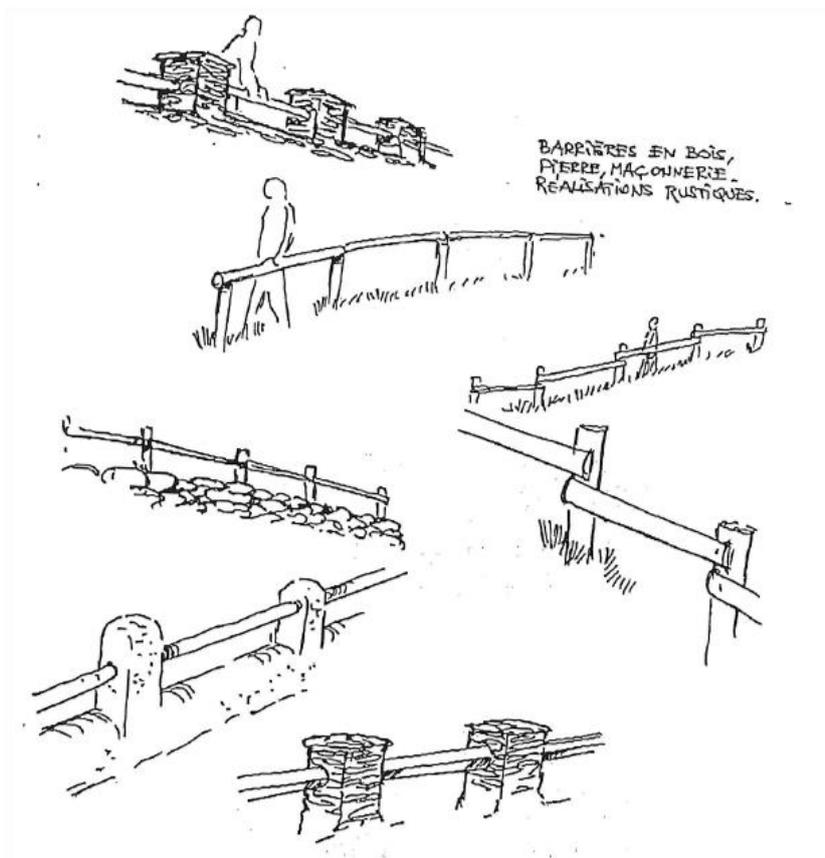
Sur les autres limites, la hauteur des murets, le cas échéant, ne devra pas dépasser 0,80 m.

Les murs en pierre sèche sont également autorisés sous réserve de ne pas dépasser 0,80 m de hauteur.

Le long des voies de circulation et à proximité des carrefours et accès, les clôtures ne devront pas créer une gêne pour la circulation en diminuant la visibilité, notamment.

Exemples de traitement des clôtures





Les brise vues (ex. bâches, canisses, panneaux pleins...) sont interdits sur les limites de propriété.

Exemples de brise vues interdits sur limite de propriété



3° Qualité environnementale et prévention des risques

Au minimum 50% des besoins en énergie des constructions (incluant chauffage et eau chaude sanitaire) seront couverts par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire et le bois, sauf si une impossibilité technique peut être justifiée sur la base de l'étude de l'approvisionnement énergétique.

En fonction de la faisabilité technique, la possibilité de mutualiser une chaufferie et un réseau de chaleur entre la salle des fêtes, le bâtiment d'habitat collectif ou intermédiaire et d'autres bâtiments collectifs ou communaux à proximité de la zone, devra être étudiée et l'implantation des équipements et réseaux internes aux constructions ou entre les constructions anticipée.

Les espaces libres non destinés à la voirie, au stationnement, au déplacement ou à la construction seront traités en espace vert.

Il est préconisé de traiter les surfaces de stationnement et les cheminements piétons avec un revêtement perméable (cf. ci-dessus).

D'après le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels), le secteur est dans un périmètre « non soumis aux phénomènes naturels cartographiés ».

4° Besoins en matière de stationnement, y compris vélos

Stationnement des véhicules légers

Aux abords de la salle des fêtes, des places de stationnement publiques seront aménagées.

Sur la partie de l'opération réservée à de l'habitat, il est exigé :

- logement de moins de 75 m² de surface de plancher (SP) : 2 places minimum de stationnement
- logement de 75 m² et plus de surface de plancher : 2 places minimum plus une place par tranche commencée de 50 m² comptabilisée au-delà de 75 m² (ex. 100 m² de SP : 2 places + 1 place pour la tranche 75 à 125 m², soit 3 places)

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place minimum par logement.

Les stationnements des logements seront réalisés le plus possible en souterrain, en évitant les box fermés individuellement pour limiter leur transformation en lieu de stockage.

Stationnement des vélos

Un local spécifique, ou un emplacement clos et couvert, réservé au stationnement des deux roues non motorisés, devra être réalisé pour toute construction comprenant quatre logements ou plus et pour toute construction de 50 m² ou plus de surface de plancher à destination d'habitat.

Ce local doit être

- Accessible (accès à niveau ou à plan incliné), fonctionnel et éclairé,
- Equipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et de prises électriques à raison d'au moins une par place.

Destination et nombre de places requises :

- 1 place minimum par logement et 1 place supplémentaire pour les logements de plus de 50 m²

5° Desserte par les transports en commun

Aucun aménagement n'est à prévoir dans la mesure où des arrêts de bus existent déjà à proximité du secteur.

6° Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès aux bâtiments d'habitation et aux places de stationnement de la salle des fêtes sera mutualisé et se fera par la route départementale 100 qui traverse le Chef-lieu en direction du Planay.

Les constructions le nécessitant seront raccordées aux réseaux d'eau potable et des eaux usées (en séparatif).

Le raccordement aux réseaux secs se fera en souterrain.

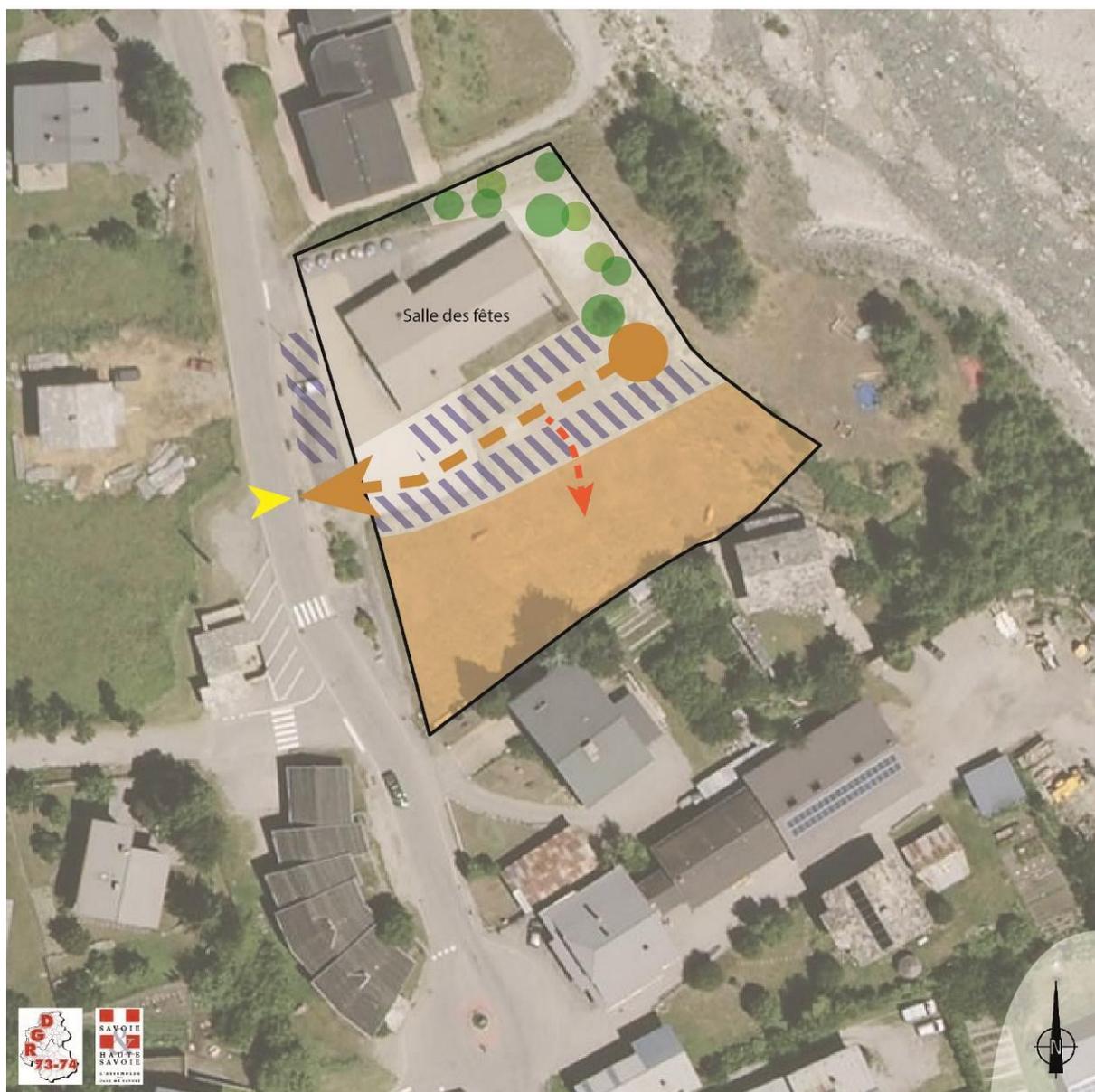
Une réflexion sera menée sur la gestion des eaux pluviales, afin d'en limiter ou gérer le ruissellement à l'aval de l'opération.

Toute création de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chéneaux, gouttières, canalisations). L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un équipement de rétention sera mis en place avant rejet dans un exutoire (ruisseau ou réseau).

Des mesures ayant pour objectif de ne pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux pluviales en aval des nouveaux aménagements peuvent être prises, par la mise en œuvre de dispositifs, soit (liste non exhaustive) :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie, toitures terrasses végétalisées ;
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockage des eaux dans des bassins ;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :
 - au niveau de la voirie : extension latérales de la voirie (fossés, noues),
 - au niveau du quartier : stockage des eaux dans des bassins, puis infiltration dans le sol (bassins d'infiltration) de préférence, ou évacuation vers un exutoire de surface si l'infiltration n'est techniquement pas possible.

Figure 1 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Salle des fêtes



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Espace vert public à aménager |
|  | Accès |  | Zone d'implantation du bâti (habitat intermédiaire ou petit collectif) |
|  | Voirie de desserte avec placette de retournement |  | Accès aux logements à prévoir |
|  | Parking public paysager | | |

2. LE GRAND COURBET – SECTEURS OUEST ET EST (ZONE UC)

Caractéristiques actuelles du site

- Surfaces :
 - Secteur ouest : 1 230 m²
 - Secteur est : 1 570 m².
- Topographie : terrains légèrement pentus ou plats.
- Occupation actuelle du sol : petits prés fauchés et / ou pâturés.
- Caractéristiques du bâti à proximité : maisons individuelles récentes en R+1+C avec toitures à 2 pans. Les façades sont maçonnées (enduit de couleur claire), avec parfois une partie haute en bardage bois vertical. Les toitures des constructions sont variées (lauze, bac acier, « polytuil »).

Enjeux

- Urbanisme : optimiser le foncier disponible dans un lotissement de maisons individuelles et diversifier l'offre de logements.
- Paysage : respecter l'architecture et la volumétrie des constructions environnantes.
- Equipements à proximité immédiate : AEP : oui (suffisance de la ressource à démontrer) ; assainissement : oui; électricité : oui.

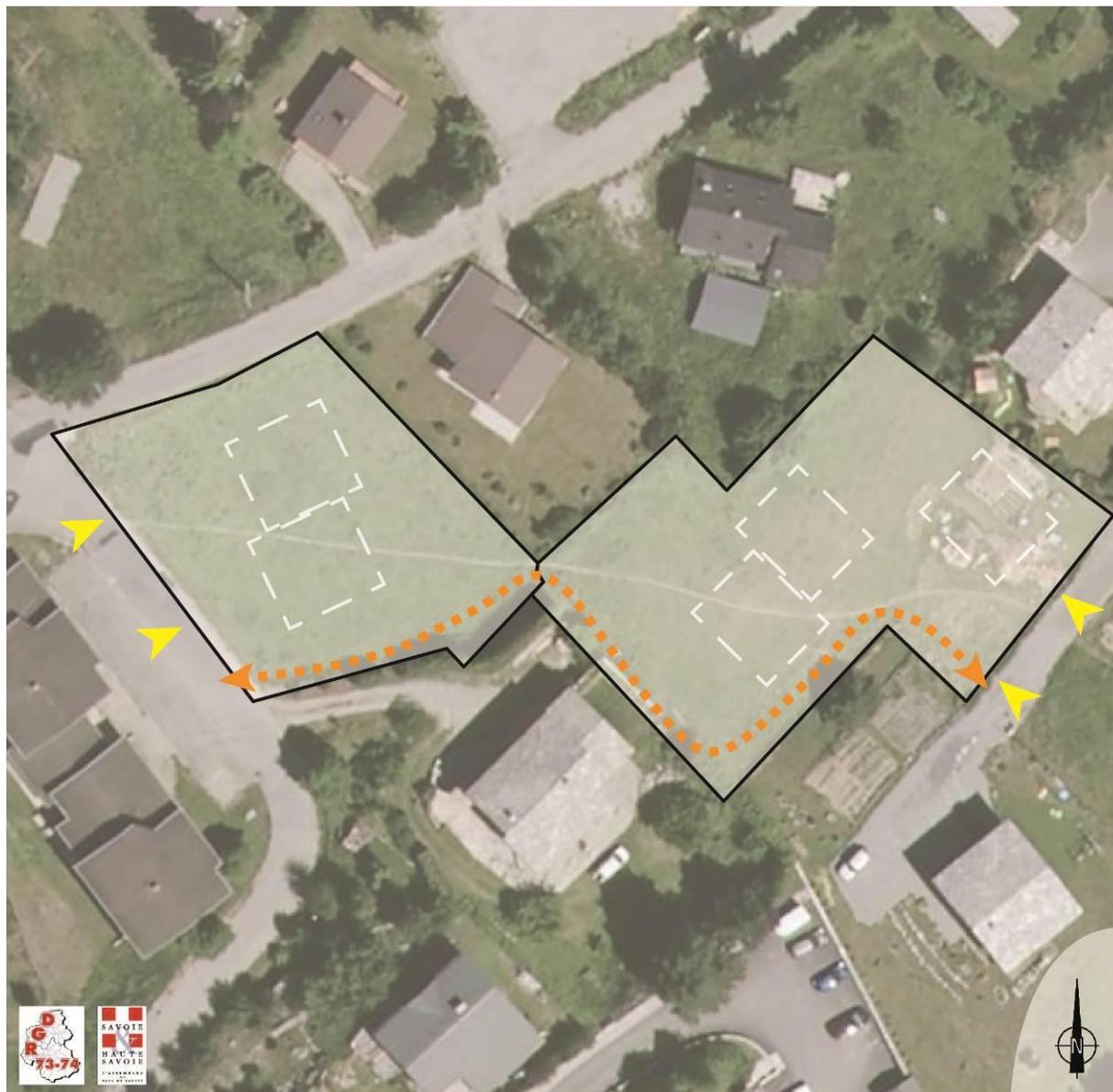
Principes d'aménagement et programme de logements

- Classement au plan de zonage : Uc avec OAP. Chaque terrain est desservi par les réseaux.
- Caractéristique particulière : secteurs soumis au PAE (Programme d'Aménagement d'Ensemble) qui est un dispositif de participation des constructeurs au financement, en tout ou partie, d'un programme d'équipements publics que la commune a réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier de ce secteur.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Echéance d'urbanisation : possible dès lors que l'adéquation ressources – besoins en eau potable est démontrée, grâce à des mesures de suivi des sources et à la réalisation, le cas échéant, des travaux de confortement de la ressource en eau (application du R.151-34 du code de l'urbanisme).
- Modalités d'urbanisation : l'urbanisation devra être compatible avec les présentes OAP.

- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation d'au moins deux constructions par secteur, sous forme d'habitat individuel et / ou mitoyen et / ou intermédiaire.
- Hauteur maximale des constructions : R+1+C.
- Accès : selon schéma, depuis les voies existantes.

- La conception de l'opération favorisera l'ensoleillement naturel du bâti et tiendra compte, dans la mesure du possible, des ombres portées.

Figure 2 : Orientation d'Aménagement et de Programmation du Grand Courbet – Secteur est et secteur ouest



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

 Périmètre de l'OAP

 Conserver une liaison piétonne

 Accès

 Hypothèse d'implantation du bâti

3. LES AVANIERES (ZONE NDP)

Ce secteur est destiné à l'aménagement qualitatif des stationnements et dépôts existants déjà le long de la RD 1006.

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : environ 6 025 m².
- Topographie : terrain relativement plat, cadré par des talus.
- Occupation actuelle du sol : stationnements, dépôt de matériaux et matériel, atterrissage d'hélicoptère.

Enjeux

- Urbanisme : organiser les stationnements et dépôts des entreprises situées à proximité.
- Paysage : améliorer l'aspect paysager du site et l'entrée du village de Bramans.

Photo 3 : Stationnement des véhicules linéairement à la voie au sud de la RD (à droite) et dépôt de matériaux et stationnements au nord (à gauche)



Photo 4 : Secteur vu depuis le sud**Principes d'aménagement**

- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé et communal.
- Création d'une seule sortie sur la RD 1006, pour des raisons de sécurité
- Aménagement qualitatif de 40 à 50 places de stationnement, organisées et régulièrement plantées pour assurer de l'ombre aux véhicules, et d'une aire de dépôts. Une attention particulière devra être apportée à la mise en œuvre de procédés techniques visant à limiter l'imperméabilisation du sol, notamment des places de stationnement (cf. OAP de « Mise en valeur de l'environnement et des paysages » ci-avant.)
- Les espaces libres devront être végétalisés.
- Traitement paysagé de la bordure de la RD, composé principalement d'arbres haute tige et surtout d'arbustes, choisis principalement dans les essences locales (ex. bouleau, pin sylvestre, frêne, peuplier noir, mais aussi épine vinette, genévrier, chèvrefeuille). Pour rechercher un aspect naturel, cette frange devra poursuivre le bosquet d'arbres existant sur le talus au nord-est du site et le nombre d'arbres au m² sera dégressif d'est en ouest.
- Cette « haie » pourra être doublée d'un merlon également végétalisé ou d'une barrière bois perméable au passage de la faune, afin de bien délimiter l'espace public de la RD et le périmètre de l'opération. Le cas échéant, la hauteur du merlon sera limitée pour éviter « l'effet couloir » étant donné que ce type d'aménagement existe déjà sur le linéaire sud de la RD.
- Maintien de l'accès aux terres agricoles situées à l'ouest et au nord

Figure 3 : Hypothèse d'aménagement du site des Avanières – stationnements et dépôt de matériaux

La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | |
|--|--|
|  Périmètre de l'OAP |  Ecran végétal à créer le long de la RD1006 et à l'extrémité ouest de la zone |
|  Accès |  Aire de stationnement |
|  Accès à conserver |  Zone de stockage et/ou aire de stationnement |
|  Aire d'atterrissage d'hélicoptères à conserver | |

4. LE PETIT COURBET (ZONE 2AU)

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 3 095 m² (surface utile : 2 590 m²).
- Topographie : terrain en légère pente vers le nord et mur de soutènement à l'aval le long de la route.
- Occupation actuelle du sol : petit pré fauché et / ou pâturé.
- Caractéristiques du bâti à proximité : lotissement de Plan Sérénaz constitué de chalets « Chaloin », maisons individuelles de taille moyenne et importante en R+1+C avec toitures à 2 pans et comprenant de larges débords. Le soubassement des chalets est en maçonnerie enduite. Les façades des autres constructions sont maçonnées (enduit ou pierres), avec parfois une partie haute en bardage bois vertical.

Enjeux

- Urbanisme : optimiser le foncier disponible dans un lotissement de maisons individuelles et diversifier l'offre de logements.
- Paysage : respecter l'architecture et la volumétrie des constructions environnantes.
- Equipements à proximité immédiate : AEP : oui (suffisance de la ressource à démontrer) ; assainissement : oui; électricité : oui.

Photo 5 : Secteur du Petit Courbet vu depuis l'ouest sur le chemin du Châtel



Photo 6 : Secteur du Petit Courbet vu depuis l'extrémité nord-est



Principes d'aménagement et programme de logements

- Classement au plan de zonage : 2AU avec OAP.
- Caractéristique particulière : secteur soumis au PAE (Programme d'Aménagement d'Ensemble) qui est dispositif de participation des constructeurs au financement, en tout ou partie, d'un programme d'équipements publics que la commune a réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier de ce secteur.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : non.
- Echéance d'urbanisation : suite à évolution du PLU rendue possible dès lors que l'adéquation ressources – besoins en eau potable est démontrée, grâce à des mesures de suivi des sources et à la réalisation, le cas échéant, des travaux de confortement de la ressource en eau.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de 6 à 7 logements, sous forme d'habitat individuel et / ou mitoyen et / ou intermédiaire.
- Hauteur maximale des constructions : R+1+C.
- Accès : selon schéma, depuis la voie existante.

- La conception de l'opération favorisera l'ensoleillement naturel du bâti et tiendra compte, dans la mesure du possible, des ombres portées.
- La conception favorisera la création de places de stationnement à proximité directe de la voie communale pour limiter l'emprise de voirie et les terrassements importants.

Figure 4 : Orientation d'Aménagement et de Programmation du Petit Courbet

La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Zone d'implantation du bâti (habitat individuel et / ou mitoyen et / ou intermédiaire) |
|  | Accès |  | Hypothèse d'implantation du bâti |
|  | Mur en pierre à conserver (exception pour la réalisation des accès) | | |

5. LE GRAND COURBET – SECTEUR SUD (ZONE 2AU)

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 2 000 m².
- Topographie : terrain en légère pente vers le nord-ouest.
- Occupation actuelle du sol : petit pré fauché et / ou pâturé en lisière de forêt.
- Caractéristiques du bâti à proximité : maisons individuelles récentes en R+1+C avec toitures à 2 pans. Les façades sont maçonnées (enduit de couleur claire), avec parfois une partie haute en bardage bois vertical. Les toitures des constructions sont variées (lauze, bac acier, « polytuil »).

Enjeux

- Urbanisme : optimiser le foncier disponible dans un lotissement de maisons individuelles et diversifier l'offre de logements.
- Paysage : respecter l'architecture et la volumétrie des constructions environnantes.
- Equipements à proximité immédiate : AEP : oui (suffisance de la ressource à démontrer) ; assainissement : oui; électricité : non.

Photo 7 : Secteur du Grand Courbet vu depuis l'ouest



Photo 8 : Secteur du Grand Courbet vu depuis le nord-est



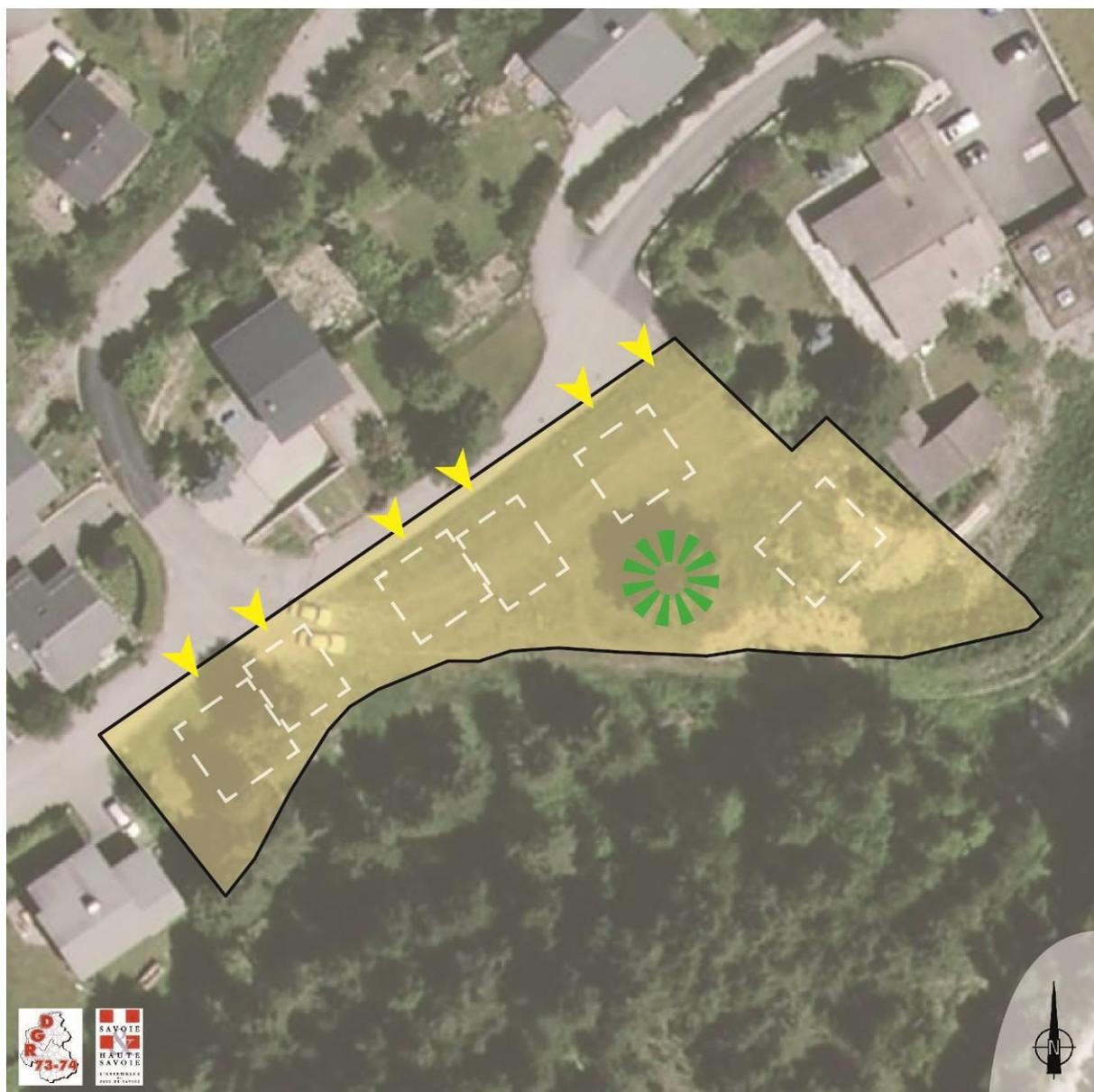
Principes d'aménagement et programme de logements

- Classement au plan de zonage : 2AU, avec OAP.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé et communal.
- Echéance d'urbanisation : suite à évolution du PLU rendue possible dès lors que l'adéquation ressources – besoins en eau potable est démontrée, grâce à des mesures de suivi des sources et à la réalisation, le cas échéant, des travaux de confortement de la ressource en eau.
- Modalités d'urbanisation : l'urbanisation devra être compatible avec les présentes OAP.

- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de 5 à 6 logements, sous forme d'habitat individuel et / ou mitoyen et / ou intermédiaire.
- Hauteur maximale des constructions : R+1+C.
- Accès : selon schéma, depuis la voie existante.

- La conception de l'opération favorisera l'ensoleillement naturel du bâti et tiendra compte, dans la mesure du possible, des ombres portées.
- La conception favorisera la création de places de stationnement à proximité directe de la voie communale.

- Dans la mesure du possible, le pin sylvestre présent dans la zone sera conservé.

Figure 5 : Orientation d'Aménagement et de Programmation du Grand Courbet – Secteur sud

La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Zone d'implantation du bâti (habitat individuel et / ou mitoyen et / ou intermédiaire) |
|  | Accès |  | Hypothèse d'implantation du bâti |
|  | Pin sylvestre à conserver dans la mesure du possible | | |

6. ZONE NAPOLEON BONAPARTE (2AUE)

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 4 490 m² (surface utile : 2 830 m²).
- Topographie : terrain plat.
- Occupation actuelle du sol : secteur remblayé et terrassé.
- Caractéristiques du bâti à proximité : pas de constructions à proximité immédiate du site. Cependant, le secteur se situe en bordure de RD1006 dans le prolongement des constructions en front de rue du Verney dont les caractéristiques sont les suivantes : maisons mitoyennes alignées sur la rue généralement en R+2+C, toitures à deux pans dont faitage parallèle à la voie et comprenant de larges débords, façades composées et ouvertures alignées, crépis colorés et volets parfois de couleurs vives, balcons en ferronnerie, anciennes publicités murales encore visibles.

Enjeux

- Urbanisme : favoriser les activités artisanales, commerciales et les espaces de travail partagés dans un secteur stratégique d'entrée de village.
- Paysage : respecter l'architecture et la volumétrie des constructions de la traversée du Verney et valoriser une entrée de village.
- Equipements à proximité immédiate : AEP : oui (suffisance de la ressource à démontrer) ; assainissement : oui; électricité : oui.

Photo 9 : Secteur de la zone Napoléon Bonaparte vu depuis l'autre bord de la RD1006



Photo 10 : Secteur de la zone Napoléon Bonaparte vu depuis l'extrémité sud-ouest



Principes d'aménagement et programme des constructions

- Classement au plan de zonage : 2AUe, avec OAP.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé et communal.
- Intervention de la collectivité : oui (compétence CCHMV).
- Echéance d'urbanisation : suite à évolution du PLU rendue possible dès lors que l'adéquation ressources – besoins en eau potable est démontrée, grâce à des mesures de suivi des sources et à la réalisation, le cas échéant, des travaux de confortement de la ressource en eau.
- Mode de déblocage : au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Vocation principale de la zone : artisanat, activités commerciales et bureaux.
- Hauteur maximale des constructions : en cohérence avec l'ensemble des constructions de la traversée du Verney. Pour optimiser le foncier, les constructions seront de type R+1+combles au minimum, dans la limite des 12 mètres prévus au règlement.
- Qualité architecturale : elle sera soignée, afin de marquer l'entrée du village du Verney.
- Les abords des constructions seront soignés et entretenus.
- Accès : le nombre d'accès depuis le RD1006 devra être limité et fonction des besoins de sécurité et de circulation.

- Aménagement d'un parking public paysager dont les capacités seront suffisantes pour les travailleurs de la zone et la clientèle. Une attention particulière devra être apportée à l'intégration des aménagements et à la mise en œuvre de procédés techniques visant à limiter l'imperméabilisation du sol (cf. OAP de « Mise en valeur de l'environnement et des paysages »).
- Pour des raisons de sécurité, aucune place de parking ne devra avoir un accès direct sur la RD1006.

- Prise en compte de la proximité de l'Arc pour éviter les pollutions : en phase travaux et à l'usage (respect de la réglementation en vigueur pour les entreprises accueillies).

Figure 6 : Périmètre de la zone 2AUe à destination de la future zone économique Napoléon Bonaparte



7. ZONE DE CHAMP JEAN (2AUE)

En application de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, cette zone ne fait pas l'objet d'un règlement, mais uniquement d'orientations d'aménagement et de programmation. Ces OAP portent sur les éléments définis à l'article R.151-8 et le projet sera à analyser d'un point de vue de compatibilité avec ceux-ci.

Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 6 880 m².
- Topographie : terrain relativement plat avec des petits reliefs créés par des remblais et des merlons en limite nord-ouest.
- Occupation actuelle du sol : friche et dépôt de matériaux.
- Caractéristique du bâtiment économique présent dans la zone : construction d'environ 10 mètres de hauteur avec toiture à deux pans en bac acier. Les façades sont recouvertes d'un bardage métallique de couleur grise et en parpaings béton non enduits.
- Aucune autre construction présente aux abords immédiats du site.

Enjeux

- Urbanisme : développer les activités économiques dans une zone organisée.
- Paysage : améliorer l'aspect paysager du site et l'entrée du village de Bramans, intégrer les nouvelles constructions dans le paysage.
- Equipements à proximité immédiate : AEP : oui (suffisance de la ressource à démontrer) ; assainissement : non ; électricité : oui.

Photo 11 : Secteur de Champ Jean vu depuis la route départementale en direction du sud



Photo 12 : Secteur de Champ vu depuis la route de Planchamp en direction de l'est



Photo 13 : Vue depuis l'amont**Principes d'aménagement et programme des constructions**

- Classement au plan de zonage : 2AUe, avec OAP.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé et domaine public (emprise de l'ancien tracé de la RN n°6).
- Intervention de la collectivité : oui (compétence CCHMV).
- Echéance d'urbanisation : suite à évolution du PLU rendue possible dès lors que l'adéquation ressources – besoins en eau potable est démontrée, grâce à des mesures de suivi des sources et à la réalisation, le cas échéant, des travaux de confortement de la ressource en eau. Un système d'assainissement propre au secteur devra également être mis en place.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

1° Programme des constructions

- Vocation principale de la zone : exploitation forestière, commerce de gros (si <400 m² de surface de plancher), locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, industrie, entrepôt. Les constructions à destination d'habitation sont interdites.
- Réalisation de plusieurs bâtiments à vocation économique.

2° Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En raison de la localisation en bordure de RD1006, l'ensemble de l'opération (constructions et abords) devra faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère soignée.

Composition de l'aménagement

- Accès : selon schéma, création d'une voie interne à la zone en sens unique reliant la Route de Planchamp au sud à un parking existant au nord. Aucun accès nouveau n'est créé sur la RD 1006.
- La conception de l'opération favorisera l'accès des camions de livraisons à chaque construction.
- Pour améliorer le traitement paysager de ce secteur et intégrer les futures constructions, une frange végétalisée devra être aménagée en bordure de RD1006.
- L'aménagement conservera un périmètre de dégagement de 25 mètres minimum par rapport à l'avant de la culée du pont, pour des travaux celui-ci.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au point le plus haut, c'est-à-dire au faîtage (ouvrages techniques et autres équipements d'infrastructure exclus).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le surplomb de la voirie publique est interdit.

Les constructions s'implanteront au minimum à 15 mètres de l'axe de la RD 1006. Ce recul se mesure en tout point de la construction.

L'implantation par rapport à la Route de Planchamp est libre sous réserve d'être compatible avec les besoins de circulation (piéton et véhicules) et de sécurité.

L'implantation des équipements d'intérêt collectifs et services publics n'est pas réglementée.

Insertion architecturale

La volumétrie des constructions sera de forme simple, en harmonie avec le bâtiment existant. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.

Aspect des façades

Un soin tout particulier doit être apporté à la préservation de la qualité spatiale et à l'intégration au paysage.

Les matériaux prévus pour être enduits ou recouverts d'un parement devront l'être.

Les ouvertures seront rectangulaires.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, mais aussi les autres équipements techniques (ex. climatiseurs, paraboles,...) doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

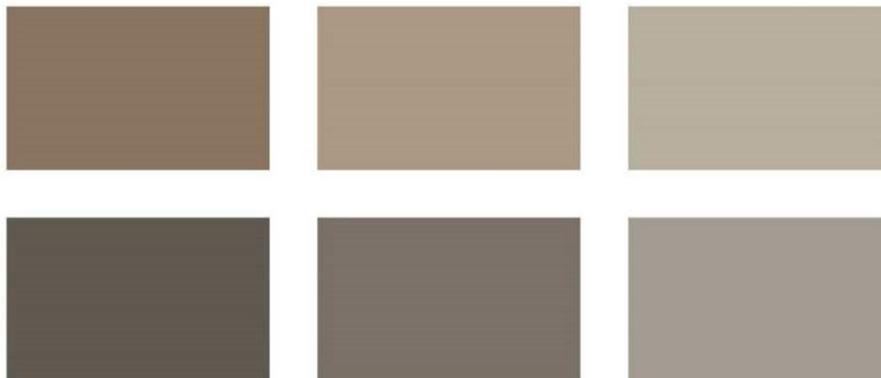
Afin d'améliorer l'insertion des futures constructions dans le paysage, des couleurs sombres et naturelles seront préférées pour les façades.

Le parement en pierre locale est autorisé :

- sur certaines parties pour rythmer les façades de grandes longueurs notamment (ex : soubassement, bande ou travée, pour souligner une entrée, ...)
- et à la condition de ne pas couvrir la totalité d'une façade.

Dans tous les cas, les couleurs claires qui tranchent avec la façade (ex : blanc, gris clair, ...) seront à proscrire pour les menuiseries et les portes. Le nuancier proposé ci-dessous reprend les teintes naturelles présentes à proximité du site : le gypse, le bois, ...

Exemples de couleurs souhaitées :



Dans le cas d'un habillage pierre, celle-ci devra avoir l'aspect de la pierre locale. Les pierres sciées sont interdites.

Exemples d'aspect interdit :



Exemples d'aspect à rechercher :*Aspect des toitures*

Dans un souci d'harmonie avec la construction existante, les toitures des bâtiments seront à deux pans et le faîtage sera perpendiculaire à la RD 1006.

Les matériaux de couverture seront mates de teinte gris foncé ou gris lauze. Les toitures plates ou à un pan, qui n'appartiennent pas à l'architecture locale et pourraient contrarier sur d'imposants volumes, sont interdites. La pose de panneaux solaires est préconisée étant donné que le site bénéficie d'un bon ensoleillement.

Les toitures à un pan ne sont autorisées qu'en extension d'une construction principale, sur la façade latérale uniquement et avec la même pente que celle de la construction à laquelle elles s'adossent.

Aspect des clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si une clôture est nécessaire, elle doit rester légère et garder une certaine transparence : les lisses et piquets en bois naturel sont une réponse adaptée, il est possible de les doubler d'un grillage de couleur gris mat.

Une hauteur maximale de 1 m pour les murets est autorisée. Ils peuvent être surmontés d'un dispositif de type grillage de couleur gris mat.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m.

Les enseignes, le cas échéant, seront appliquées sur la façade, dans le plan de celle-ci, pas en drapeau. Les enseignes lumineuses et les enseignes sur le toit sont interdites.

Les clôtures à l'extrémité nord-est de la zone sont à éviter pour conserver une porosité et le passage de la faune en pied de falaise. Le cas échéant, elles seront en retrait suffisant pour laisser passer la faune.

3° Qualité environnementale et prévention des risques

Au minimum 50% des besoins en énergie des constructions (incluant chauffage et eau chaude sanitaire) seront couverts par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire et le bois, sauf si une impossibilité technique peut être justifiée sur la base de l'étude de l'approvisionnement énergétique.

Les espaces libres non destinés à la voirie, au stationnement, au déplacement ou à la construction seront traités en espace vert.

Pour améliorer le traitement paysager de ce secteur et intégrer les futures constructions, une frange végétalisée d'environ 6 mètres de largeur devra être aménagée en bordure de RD1006. Cet espace sera planté de haies arbustives (épine vinette, genévrier, chèvrefeuille, ou autres espèces plus horticoles adaptées au site) et/ou d'un alignement d'arbres haute tige choisis principalement dans les essences locales (bouleau, peuplier noir, pin sylvestre, frênes, par exemple).

Il est préconisé de traiter les surfaces de stationnement et les cheminements piétons avec un revêtement perméable (cf. OAP de « Mise en valeur de l'environnement et des paysages »).

D'après le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels), le secteur de Champ Jean est en partie soumis au phénomène de chute de blocs, vu l'affleurement de gypse. La construction est possible sur le périmètre soumis à risque moyen, à la condition de mettre en œuvre les prescriptions et recommandations prévues par le règlement du PPRN dans la fiche 1.4.

Selon le PPRI approuvé en 2016, le secteur n'est pas concerné par le risque d'inondation, ni par l'aléa érosion des berges, divagation du cours d'eau.

4° Besoins en matière de stationnement, y compris vélos

Stationnement des véhicules légers

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places prévues devra être suffisant au regard des besoins.

Une partie des parkings devra être mutualisée le long de la route de Plan Champ (voir schéma).

Stationnement des vélos

Non réglementé.

5° Desserte par les transports en commun

Aucun aménagement n'est à prévoir dans la mesure où un arrêt de bus existe déjà à proximité du secteur.

6° Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'entrée à la zone se fera depuis la Route de Planchamp au sud. La voirie interne à la zone sera en sens unique et reliera le parking existant au nord.

Les constructions le nécessitant seront raccordées aux réseaux d'eau potable. L'assainissement reste à définir par la collectivité.

Le raccordement aux réseaux secs se fera en souterrain.

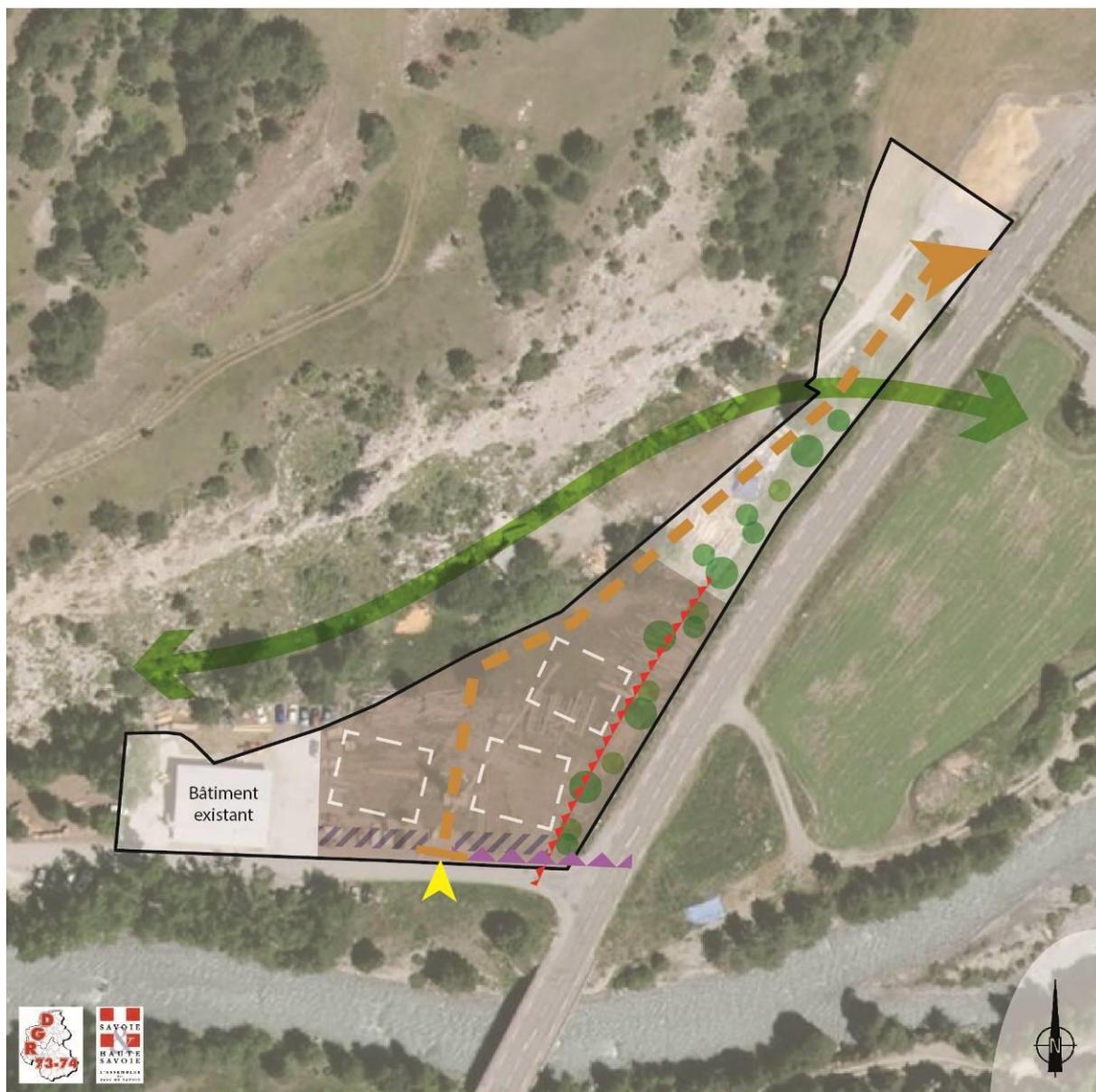
Une réflexion sera menée sur la gestion des eaux pluviales, afin d'en limiter ou gérer le ruissellement à l'aval de l'opération.

Toute création de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chênes, gouttières, canalisations). L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un équipement de rétention commun à toutes les constructions de la zone sera mis en place avant rejet dans un exutoire (ruisseau ou réseau).

Des mesures ayant pour objectif de ne pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux pluviales en aval des nouveaux aménagements peuvent être prises, par la mise en œuvre de dispositifs, soit (liste non exhaustive) :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie ;
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockage des eaux dans des bassins ;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :
 - au niveau de la voirie : extension latérales de la voirie (fossés, noues),
 - au niveau du quartier : stockage des eaux dans des bassins, puis infiltration dans le sol (bassins d'infiltration) de préférence, ou évacuation vers un exutoire de surface si l'infiltration n'est techniquement pas possible.

Figure 7 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone économique de Champ Jean



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Zone d'implantation du bâti |
|  | Accès unique |  | Recul minimum de 25 mètres par rapport à la culée pour travaux sur le pont |
|  | Voirie de desserte en sens unique |  | Recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD1006 |
|  | Parking paysager |  | Hypothèse d'implantation du bâti |
|  | Frange paysagère à créer pour filtre naturel |  | Conserver une porosité en pied de falaise pour le passage de la faune |

8. SYNTHÈSE DES PROGRAMMES À DESTINATION DE LOGEMENTS

Secteur	Classement	Surface (m ²)	Nombre de logements		Densité	
			Hypothèse basse	Hypothèse haute	Hypothèse basse	Hypothèse haute
La Salle des fêtes	Uc	1 500	12	16	80.0	106.7
Le Grand Courbet - Secteur ouest	Uc	1 230	2	2	16.3	16.3
Le Grand Courbet - Secteur est	Uc	1 570	2	3	12.7	19.1
Le Petit Courbet	2AU	2 590	6	7	23.2	27.0
Le Grand Courbet - Secteur sud	2AU	2 000	5	6	25.0	30.0
TOTAL		8 890	27	34	30.4	38.2