



Saint-Guinoux

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le : 26 Juillet 2018

Approuvé le :



ATELIER DÉCOUVERTE
URBANISME - ARCHITECTURE - PAYSAGE
Léon ROBERT - URBANISTE



SOMMAIRE

Préambule	3
1. Articles R151-6, R151-7 et L151-7 du Code de l'Urbanisme	3
2. Vue générale	3
3. Phasage temporel	4
Secteurs mixtes à dominante habitat	5
Prescriptions communes	5
Orientations par secteur	13
1. Secteur Clos Neuf / Ville Baudet	13
2. et 3. Rue du Stade /Parc	15
4. Domaine du Pray	17
5. Le Cottin (secteur 2AUE)	19
A. Cœur de bourg	21

PRÉAMBULE

1. Articles R151-6, R151-7 et L151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 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.

Les OAP 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.

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 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.

2. Vue générale

Les OAP établies sur la commune poursuivent les objectifs suivants :

- S'assurer de l'intégration, paysagère, urbaine et environnementale de l'urbanisation future ;
- Optimiser le foncier par l'accueil d'un nombre minimum de logements ;
- Assurer la cohérence urbaine de l'ensemble de la commune à long terme.

Six secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont délimités :

- 1 secteur correspond à une densification de l'enveloppe urbaine ;
- 5 secteurs se placent en extension de l'agglomération.

L'ensemble de ces secteurs sont également soumis à des dispositions réglementaires, il convient donc de se référer au règlement écrit de la zone concernée par le projet.

3. Phasage temporel

La commune de Saint Guinoux souhaite gérer son urbanisation dans le temps afin de permettre d'éviter un afflux de population massif sur une courte durée, cela entraînant des problématiques de saturation d'équipements. Les secteurs sont donc hiérarchisés dans le temps pour que deux opérations ne puissent pas être commercialisées simultanément.

Le dépôt de permis entre chaque opération successive devra être espacé de 24 mois minimum pour permettre de répondre à l'objectif ci-dessus.

Le secteur A, situé au cœur du tissu urbain est exclu du phasage temporel.

Hiérarchisation des secteurs dans le temps :



SECTEURS MIXTES À DOMINANTE HABITAT

Les secteurs mixtes à dominante habitat correspondent aux secteurs des zones AUE.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Mixité fonctionnelle et sociale

Une diversification en termes de typologie des logements devra être recherchée : petits collectifs, intermédiaires, maisons groupées, habitat individuel accolé ou isolé.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application de cette disposition sont ceux mentionnés à l'article L302-5 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit notamment :

- Des logements locatifs HLM ;
- Des logements locatifs communaux - conventionnement Etat ;
- Des logements locatifs privés - conventionnement Etat ;
- Des logements locatifs privés - conventionnement ANAH ;
- Des logements-foyers locatifs (avec la règle d'un logement pour 3 places) ;
- Des logements locatifs EHPAD / CLAS (avec la règle d'un logement pour 3 places) ;
- Des logements d'urgence (avec la règle d'un logement pour 3 places).

Qualité environnementale et prévention des risques

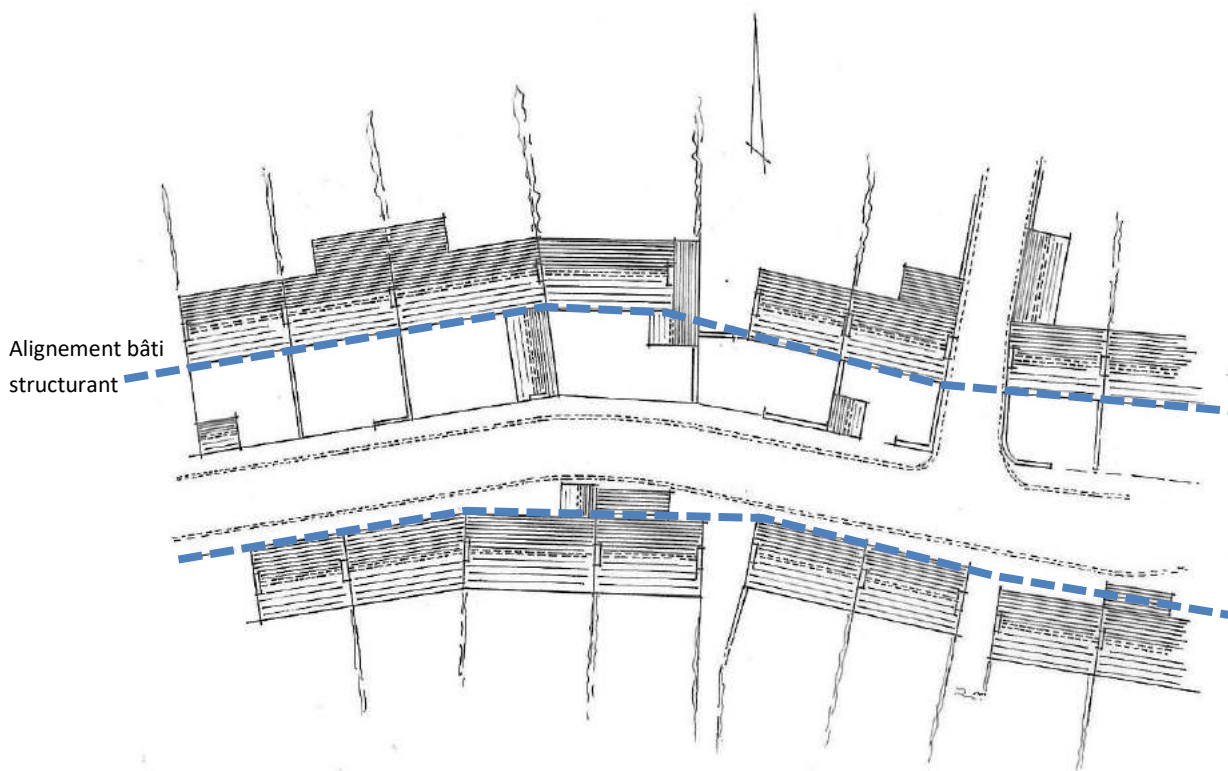
Conception et implantation des bâtis

L'implantation des bâtis dans un secteur urbanisé joue un rôle prépondérant dans la structuration, la cohérence urbaine et la continuité de la trame verte de la commune. En termes de conception du bâti, le bioclimatisme apporte une réponse à la recherche d'économie et de performance énergétique. Les principes développés ci-dessous sont des recommandations.

- **Implantation du bâti :**

Les principes d'implantations des bâtis ont pour but de :

- Construire un ensemble urbain cohérent et harmonieux
- Assurer l'insertion paysagère du quartier
- Privilégier les conceptions bioclimatiques, et assurer l'intimité

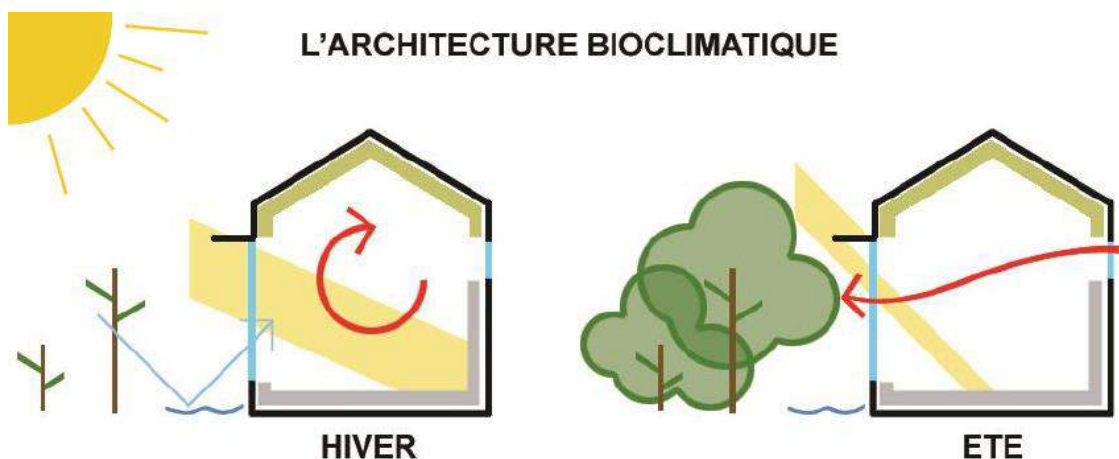


L'alignement des bâtis permet d'apporter une structuration et une cohérence urbaine, et de dégager de l'espace vert sur le reste des parcelles

- **Conception bioclimatique du bâti :**

La performance énergétique du bâti est à penser dès les premières esquisses de la construction. Pour tendre vers une construction disposant de performances énergétiques élevées, il s'agit autant que possible de :

- Privilégier les formes compactes, réduisant les déperditions et limitant les ponts thermiques
- Privilégier la meilleure orientation du bâti et d'organiser les pièces de vie par rapport à l'ensoleillement, de prendre en compte les ombres portées sur le bâtiment,
- Assurer une bonne isolation, de préférence extérieure, et de préférer les vitrages faiblement émissifs ou vitrages à isolation renforcée,
- Concevoir des «espaces tampon» (jardins d'hiver, vérandas solaires),
- Penser au confort d'été (débords de toit, pare-soleil, plantations au Sud,...)



Préservation et mise en valeur de la nature dans un milieu urbanisé

La réinsertion de la nature dans les espaces urbanisés est devenue un enjeu majeur pour les années à venir. La place de la nature dans les secteurs d'habitat est synonyme de qualité paysagère, esthétique et de vie, elle permet par ailleurs de limiter l'impact environnemental de l'homme sur le milieu naturel. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, elle peut par exemple se traduire par l'intégration végétale au sein des clôtures et des espaces non bâtis ou par la limitation de l'imperméabilisation des sols.

- **Intégration végétale au sein des clôtures :**

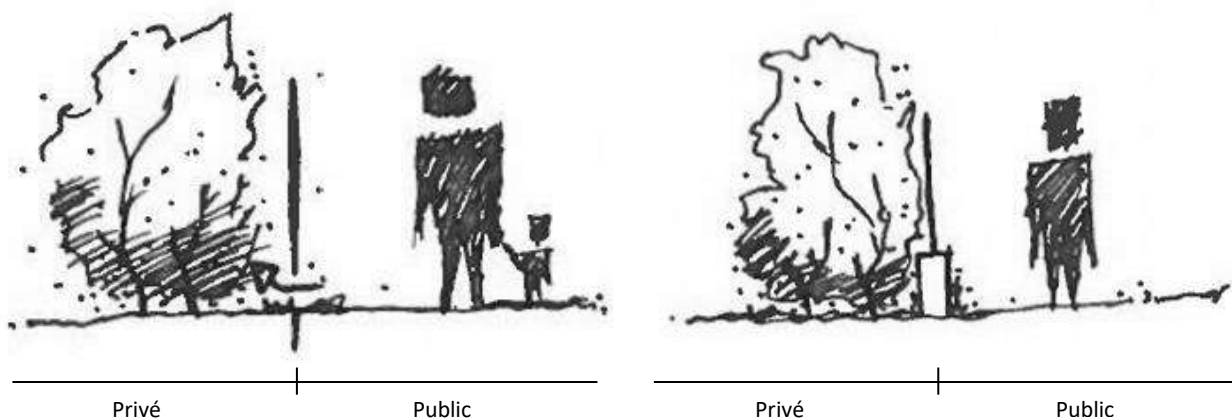
Les clôtures constituent un élément essentiel du paysage urbain. Elles ont pour fonction de délimiter les espaces publics et privés, mais d'un point de vue paysager et environnemental, elles peuvent contribuer à la continuité de la trame verte, au passage de la petite faune, à l'ambiance végétale générale du quartier.

Exemple de clôtures participant à l'intégration de la faune / flore dans les secteurs urbanisés :

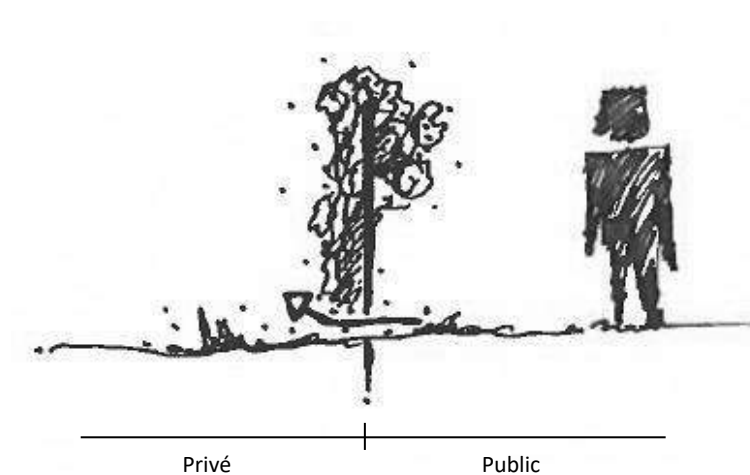


Principe de perméabilité de la clôture pour le passage de la petite faune

Implantation d'une haie vive :



Implantation d'une plante grimpante :



Les plantes grimpantes ont l'avantage d'avoir une pousse rapide et un entretien aisé, sans perte d'espace.

Exemple de clôtures esthétiques privilégiant la continuité dans la trame végétale :



Exemple d'essences pouvant être mises en place dans les clôtures :

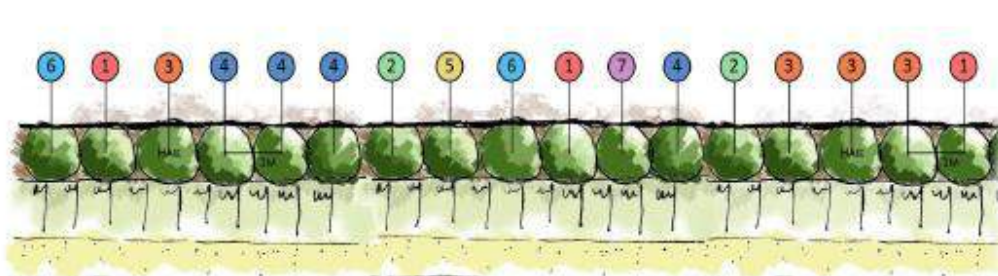
HAIE DE CLOTURE CHAMPETRE

- 1 - *Carpinus betulus* (Charme)
- 2 - *Corylus avellana* (Noisetier)
- 3 - *Ligustrum vulgare* (Troène)
- 4 - *Viburnum tinus* (Laurier tin)
- 5 - *Ilex aquifolium* (Houx)
- 6 - *Cornus sanguinea* (Cornouiller sanguin)
- 7 - *Amelanchier canadensis* (Amélanchier)

Possibilité de plantation sur un ou deux rangs



Exemple de plantation sur un rang, un plan par mètre : (ci-dessous)



- 1 CHARME
- 2 NOISETIER
- 3 TROÈNE
- 4 LAURIER TIN
- 5 HOUX
- 6 CORNOUILLE
- 7 AMÉLANCHIER

HAIE DE CLOTURE ORNEMENTALE

Persistants :

- 1 - *Abelia grandiflora* (Abelia)
- 2 - *Pittosporum tobira* (Pittosporum)
- 3 - *Eleagnus x ebbingei* (Chalef)
- 4 - *Viburnum tinus* (Laurier tin)
- 5 - *Atriplex halimus* (Pourpier de mer)
- 6 - *Griselinia littoralis* (Griseline)
- 7 - *Grevillea rosmarinifolia* (Grevillea)
- 8 - *Senecio greyii* (Senecon gris)
- 9 - *Arbutus undedo* (Arbousier)

Caducues :

- 10 - *Cornus alba* (Cornouiller blanc)
- 11 - *Cornus sanguinea* (Cornouiller sanguin)
- 12 - *Forsythia x intermedia* (Forsythia)
- 13 - *Euonymus europaeus* (Fusain d'europe)
- 14 - *Hydrangea* (Hortensia)
- 15 - *Lonicera tatarica* (Chèvrefeuille de tatarie)
- 16 - *Viburnum opulus* (Viorne)



- **Intégration d'arbres sur les espaces non-bâtis :**

Les arbres tiges seront choisis en fonction de leur développement et position sur les parcelles. Ainsi, il est donné préférence à des implantations éloignées des façades Sud, de manière à préserver les capacités d'apport énergétique, que cela soit pour son logement mais aussi celui de son voisin.

Exemple d'essences d'arbres en fonction de leur développement :

Arbres tiges à développement modéré :

- Pommier
- *Pyrus caucasica* (Poirier)
- *Magnolia stellata*
- *Catalpa bignonioides* (Catalpa)
- *Prunus cerasifera* (Prunier)
- *Acer carpinifolium* (érable à feuilles de charme)



Arbres de hautes tiges :

- *Acer campestre* (Erable champêtre)
- *Sorbus aucuparia* (Sorbier)
- *Carpinus betulus* (Charme)
- *Robina pseudoacacia* (Robinier)

- **La gestion des eaux pluviales :**

L'imperméabilisation des sols entraîne des perturbations du cycle de l'eau : réduction de l'infiltration, augmentation du ruissellement et du risque inondation. Pour limiter ces effets, l'objectif est de réduire les surfaces imperméabilisées et privilégier les revêtements perméables ou semi-perméables.



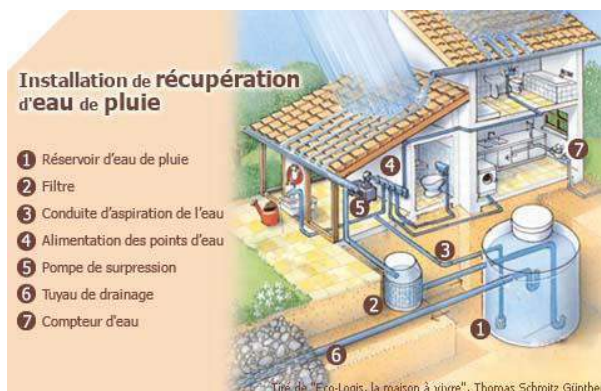
Entrées d'habitations non recommandées

La perméabilisation des sols peut se traduire dans les espaces publics et privés par des noues paysagères, des revêtements poreux (pavés drainants, béton gazon, platelage bois, ...), des surfaces végétalisées.

Quand les caractéristiques du terrain le permettent (notamment capacité d'infiltration), il devra être mis en place une gestion différenciée des eaux pluviales : noues, infiltration à la parcelle...

Les mesures de rétention devront faire l'objet d'un traitement paysager et bénéficier d'une insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti (exemples : noues, tranchées, bassins). Leur conception devra préférentiellement répondre à des usages ludiques ou d'agréments compatibles avec leur destination.

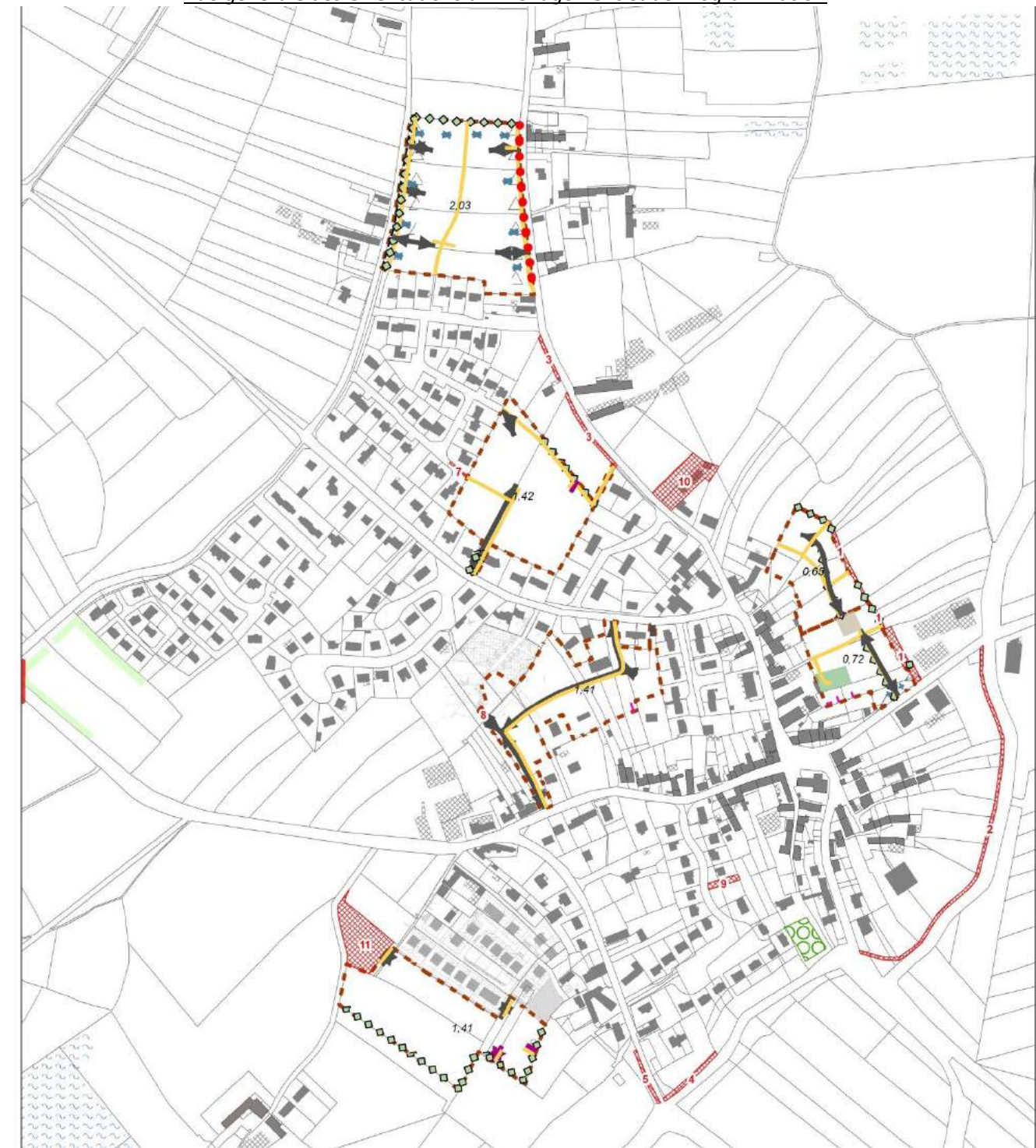
Il est par ailleurs possible d'utiliser les eaux pluviales pour des usages domestiques ou de jardinage grâce à des cuves de récupération des eaux.



Desserte des terrains par les voies et réseaux

Les cheminements doux en site propre indiqués sur les schémas d'aménagement peuvent correspondre à des chemins, des circulations séparées de la voirie ou des trottoirs.

Vue générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation



ORIENTATIONS PAR SECTEUR

1. Secteur Clos Neuf / Ville Baudet

Zonage au PLU	Surface du secteur	Contexte
AUE	2,03ha	Zone d'urbanisation en extension urbaine

L'aménagement de ce secteur se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble. Elle pourra être réalisée en plusieurs fois (3 maximum).

Mixité fonctionnelle et sociale

La densité minimale à respecter pour ce secteur est de 20 logements à l'hectare. Ainsi, le secteur devra accueillir, au terme de son urbanisation, 41 logements minimum.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Les dessertes pourront être multiples : Trois accès se feront sur la rue du Clos Neuf et deux accès sur la rue de Bonaban.

Des cheminements piétons Nord/Sud devront être réalisés.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

En façade Ouest de l'opération, le long de la rue du Clos Neuf :

Les aménagements existants le long du lotissement du domaine du Pray devront être prolongés. Le cheminement piéton devra être en sable stabilisé et un alignement d'arbres de hautes tiges devra l'accompagner.

En façade Ouest et Est de l'opération, le long de la rue du Clos Neuf et la rue de Bonaban :

Les habitations devront s'implanter de manière perpendiculaire à la rue du Clos Neuf afin de créer des percées visuelles. Les habitations seront de fait implantées Nord/sud, les apports solaires seront ainsi optimaux.

La première frange des constructions devra par ailleurs se composer de bâti à 2 pans pour garder une volumétrie cohérente par rapport au bâti ancien.

En façade Nord :

Une haie bocagère devra permettre de créer la liaison entre l'espace rural et le projet d'habitation.

Clos Neuf / Ville Baudet



Légende

- Secteur soumis à OAP
- Emplacement réservé
- Périmètre d'éloignement agricole

Insertion urbaine

- Toiture deux pans obligatoire
- Sens de faîtage

Desserte des terrains

- Elargissement
- Voie DS
- Réserve
- Accès parcellaire à préserver
- Accès parcellaires interdits
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Haies à préserver
- Accompagnement végétal à créer (haie, alignement d'arbres...)



0 10 20 40 Mètres

2. et 3. Rue du Stade /Parc

Zonage au PLU	Surface du secteur	Contexte
AUE	1,37 Ha	Zone d'urbanisation par extension urbaine

L'aménagement des deux secteurs se fera par le biais d'opérations d'ensemble.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'objectif sur ce secteur est de créer un secteur d'habitat au plus proche des commerces et des équipements. Les futurs habitants pourront ainsi rejoindre le parc, les équipements scolaires et à la superette à pied, sans emprunter les voies de circulations.

Pour la qualité de l'entrée de bourg Est, le volume principal du bâti devra s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la rue du stade, et se composer d'une toiture à deux pans.

Un blockhaus est présent sur le secteur, dans un objectif de préservation, celui-ci devra être intégré à un projet d'espace public.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'ensemble du secteur devra accueillir 29 logements à l'hectare minimum.

6 logements sociaux devront intégrer le projet.

Qualité environnementale

Pour la qualité de la frange urbaine et le renforcement de la trame verte, la haie bocagère existante au Nord Est de l'opération devra être conservée et complétée sur les parties manquantes. Pour assurer sa pérennité, les habitations ne devront pas s'implanter à moins de 8m des arbres.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

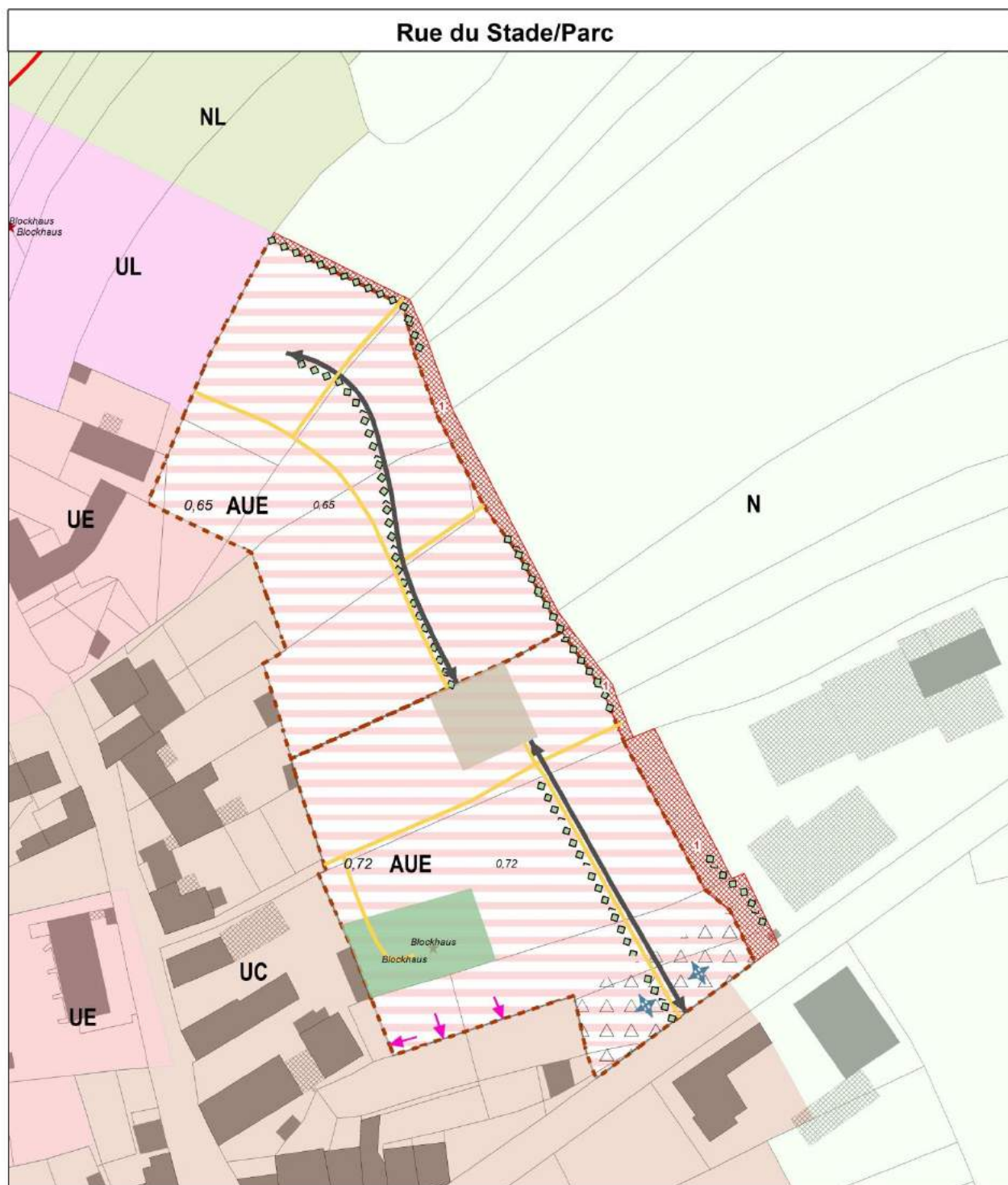
Voirie

L'ensemble du projet sera desservi par la rue du Stade.

Le maillage piétonnier devra être séparé de la voirie (axe indépendant ou trottoir).

Eaux usées :

Le secteur 2 devra prévoir le réseau d'assainissement en attente pour le secteur 3. Une attention particulière devra être apportée sur la profondeur du raccordement en attente, pour assurer le raccordement de la future zone 3 de manière gravitaire.



Légende

- Secteur soumis à OAP
- Emplacement réservé
- Périmètre d'éloignement agricole

Insertion urbaine

- Toiture deux pans obligatoire
- Sens de faitage

Desserte des terrains

- Elargissement
- Voie DS
- Réserve
- Accès parcellaire à préserver
- ... Accès parcellaires interdits
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Haies à préserver
- ◆◆◆◆ Accompagnement végétal à créer (haie, alignement d'arbres...)



0 10 20 40 Mètres

4. Domaine du Pray

Zonage au PLU	Surface du secteur	Contexte
AUE	1,41 ha	Zone d'urbanisation future

L'aménagement de ce secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble. Elle pourra être réalisée en plusieurs fois (3 maximum).

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La limite Nord du projet devra être plantée.

La voie d'accès se situant au sud de l'opération devra être accompagnée de plantation.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'opération doit respecter une densité moyenne de 26 logements à l'hectare.

Une opération d'habitat de semi-collectif ou de maisons groupées pourra être mise en place. Cette disposition permettra d'offrir des produits différents adaptés à différentes populations.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Circulations douces

Les continuités piétons/vélo devront être assurées à l'intérieur du projet et rejoindre les différents accès.

Voies

Le secteur sera desservi par une voie en double sens depuis la rue des Cèdres. Le secteur se raccordera par ailleurs à la rue des Genêts. Une attente devra être prévue pour permettre de relier le lotissement à terme à la rue de Bonaban.

Les cheminements piétons devront mailler le projet, ils devront permettre de créer des liaisons douces sécurisées entre les différents secteurs d'habitat et le centre bourg.

Eaux pluviales

L'opération devra collecter les eaux pluviales de la rue des Cèdres, conformément à l'étude de gestion des eaux pluviales datée de décembre 2013 et réalisée par le cabinet Dmeau.



Légende

- Secteur soumis à OAP
- Emplacement réservé
- Périmètre d'éloignement agricole

Insertion urbaine

- Toiture deux pans obligatoire
- Sens de faitage

Desserte des terrains

- Elargissement
- Voie DS
- Réserve
- Accès parcellaire à préserver
- Accès parcellaires interdits
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Haies à préserver
- Accompagnement végétal à créer (haie, alignement d'arbres...)



0 10 20 40 Mètres

5. Le Cottin (secteur 2AUE)

Zonage au PLU	Surface du secteur	Contexte
2AUE	1,39 ha	Zone d'urbanisation future

L'aménagement de ce secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble. Elle pourra être réalisée en plusieurs fois (3 maximum).

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les plantations en limite d'opération devront être plantées par l'aménageur.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'opération doit respecter une densité moyenne de 23 logements à l'hectare.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Circulations douces

Les continuités piétons/vélo devront être assurées à l'intérieur du projet et rejoindre les différents accès.

Voies

Le secteur sera desservi par le lotissement du Cottin et la rue du Cottin.



Légende

- Secteur soumis à OAP
- Emplacement réservé
- Périmètre d'éloignement agricole

Insertion urbaine

- Toiture deux pans obligatoire
- Sens de faitage

Desserte des terrains

- Elargissement
- Voie DS
- Réserve
- Accès parcellaire à préserver
- Accès parcellaires interdits
- Liaison douce

Qualité paysagère et environnementale

- Haies à préserver
- Accompagnement végétal à créer (haie, alignement d'arbres...)



0 10 20 40 Mètres

A. Cœur de bourg

Zonage au PLU	Surface du secteur	Contexte
UE	1,4 Ha	Zone d'urbanisation par densification et renouvellement urbain

L'aménagement de ce secteur se fera dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. L'aménagement d'un secteur ne pourra en aucun cas compromettre tant d'un point de vue de la programmation que de la desserte, l'urbanisation du reste du secteur.

Mixité fonctionnelle et sociale

La densité minimale à respecter pour ce secteur est de 18 logements à l'hectare.

Desserte

Circulations douces

Les continuités piétons/vélo devront être assurées à l'intérieur du projet et rejoindre les différents accès.

Voies

La desserte du secteur se fera par la rue des Cèdres et la rue de La Source. Une desserte pourra être assurée par le lotissement des Marettes.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Pollution des sols :

Avant aménagement du secteur de la Casse, la pollution des sols devra être vérifiée et les dispositions nécessaires à l'aménagement du secteur devront être prises conformément à l'article L556-2 du code de l'environnement relatif à la pollution des sols.

