

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Dunière sur Eyrieux

Prescription : 27 novembre 2014

Arrêt : 9 novembre 2021

Approbation :

2b. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 69 26 08

octobre 21
5.14.140

SOMMAIRE

1-	OAP n°1 : Mastenac	4
1.1	Description générale	4
1.2	Orientations d'aménagement :	11
1.2.1	Orientations : Accès, voiries et déplacements	11
1.2.2	Orientations : Espaces communs - Formes urbaines et typologie d'habitat	11
1.2.3	Orientations : Environnement	12
2-	OAP n°2 : Zone AUa5 à La Planche	14
2.1	Description générale :	14
2.2	Orientations d'aménagement :	17
2.2.1	Orientations : Accès, voiries et déplacements	17
2.2.2	Orientations : Environnement	17
3-	OAP n°3 : Zone AUe au Bourg	19
3.1	Description générale :	19
3.2	Orientations d'aménagement :	24
3.2.1	Orientations : Accès, voiries et déplacements	25
3.2.2	Orientations : Environnement	25
3.2.3	Orientations : organisation générale	25
4-	OAP n°4 : Zone UB – secteur de la Plaine	27
4.1	Description générale :	27
	Desserte du site :	28
4.2	Orientations d'aménagement	28
4.2.1	Orientations : Accès, voiries et déplacements	29
4.2.2	Orientations : Bâti	29
4.2.3	Orientations : Environnement	29

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durables sur certains secteurs de la commune.

L'article L.151-2 stipule que les Plans locaux d'urbanisme comprennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies de la façon suivante :

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 et les déplacements ».

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

« 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. [...] »

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune.

Tous travaux ou constructions doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent, et avec leurs documents graphiques.

Orientations d'aménagement et de programmation

Ces orientations d'aménagement concernent les zones à urbaniser du PLU.

Elles visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations communales exprimées dans le P.A.D.D. :

- Limiter l'urbanisation aux secteurs à proximité du village pouvant constituer des greffes : à Mastenac, au village et à la Planche.
- Proposer des orientations d'aménagement afin d'assurer des liaisons (voirie et piétonne), et de proposer une forme bâtie adaptée au tissu urbain.
- Préserver les abords des hameaux
- Contribuer au maintien du bon état des fonctionnalités écologiques du territoire communal
- Contribuer à la préservation et au renforcement des corridors aquatiques et terrestres associés, en particulier en bordure de l'Eyrieux où la forêt alluviale de Peupliers apparaît fragilisée ;

1- OAP¹ n°1 : Mastenac

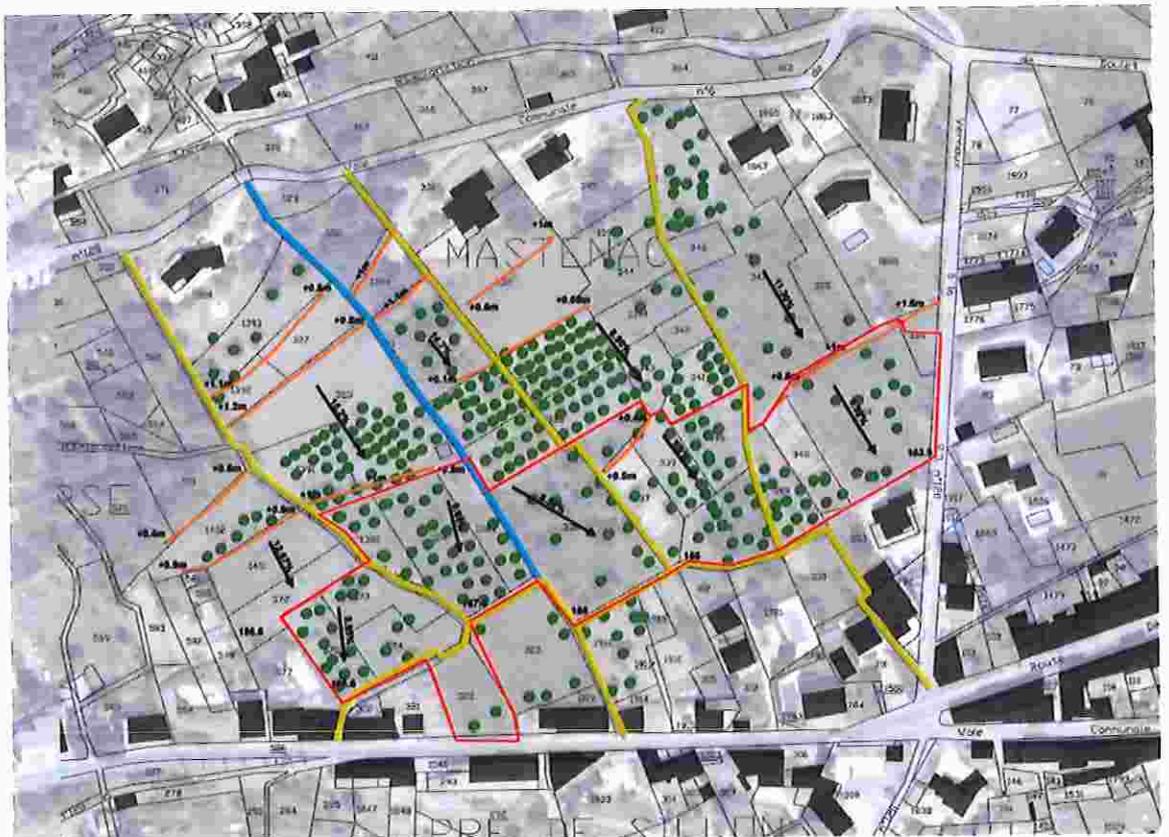
1.1 Description générale

Situation du secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement :



Ce secteur se situe au nord-ouest du village, en continuité du tissu urbain, dans le quartier de Mastenac. Le projet d'aménagement de ce site porte sur une surface d'environ 1.1 hectares. Actuellement non construites, ces parcelles sont occupées par différents usages.

Eléments remarquables du site



-  Arbres
-  Murets de soutènement
-  Chemins
-  Ravin

¹ OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

Éléments environnementaux



Cette OAP est constituée d'un jardin potager (n°2), de vergers exploités (n°3), d'un bosquet boisé (n°4), de pelouses herbacées de type gazon (n°9), d'un vieux verger à l'abandon (n°6, 7 et 8) et d'un parking (n°9). A l'ouest, un chemin encaissé (calade) bordé de murets en pierre traverse l'OAP (n°10), et un muret borde le bosquet boisé central (n°17).

Elle est délimitée :

- Au nord, par des friches et de fourrés (n°1), des vergers (n°15), des pelouses herbacées de type gazon (n°5), un alignement de pins et par plusieurs habitations avec jardins (n°11) ;
- A l'est, d'un muret en pierre séparant la friche de la route de la Traversée (n°12). De l'autre côté de la route sont présents plusieurs habitations avec des jardins clôturés par des murs (n°13) ;
- Au sud, par plusieurs habitations bordant la route D120 (n°14) ;

A l'ouest, par un bosquet boisé et une haie formant une continuité boisée (n°16)

Topographie du site de Mastenac





Vues générales sur les zones au quartier de Mastenac.
A gauche, vue sur la friche et les fourrés à l'est (n°1 – hors OAP). A droite, vue sur le jardin potager (n°2).



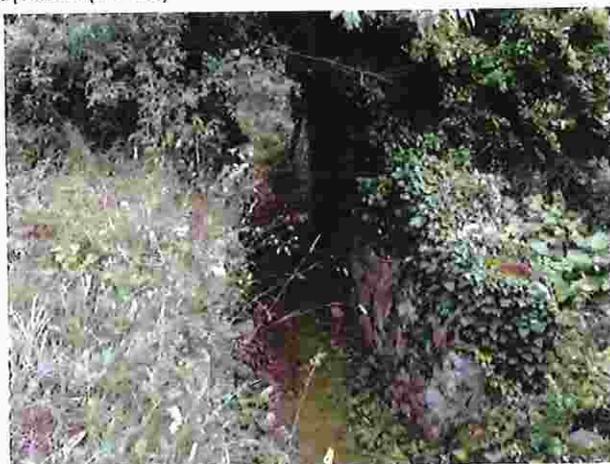
A gauche, vue sur le verger exploité au centre (n°3). A droite, vue sur le bosquet (n°4) au sud.



A gauche, vue sur la pelouse au nord (n°5 – hors OAP). A droite, vue sur les gros arbres à préserver dans le verger à l'abandon, situé à l'ouest (n°6).



Vue sur les gros arbres à préserver (n° 7 et 8)



A gauche, vue sur le parking et les pelouses au sud (n°9). A droite, chemin de calade encaissé de la traverse bordé de murets en pierre, formant une continuité boisée à préserver (n°10).



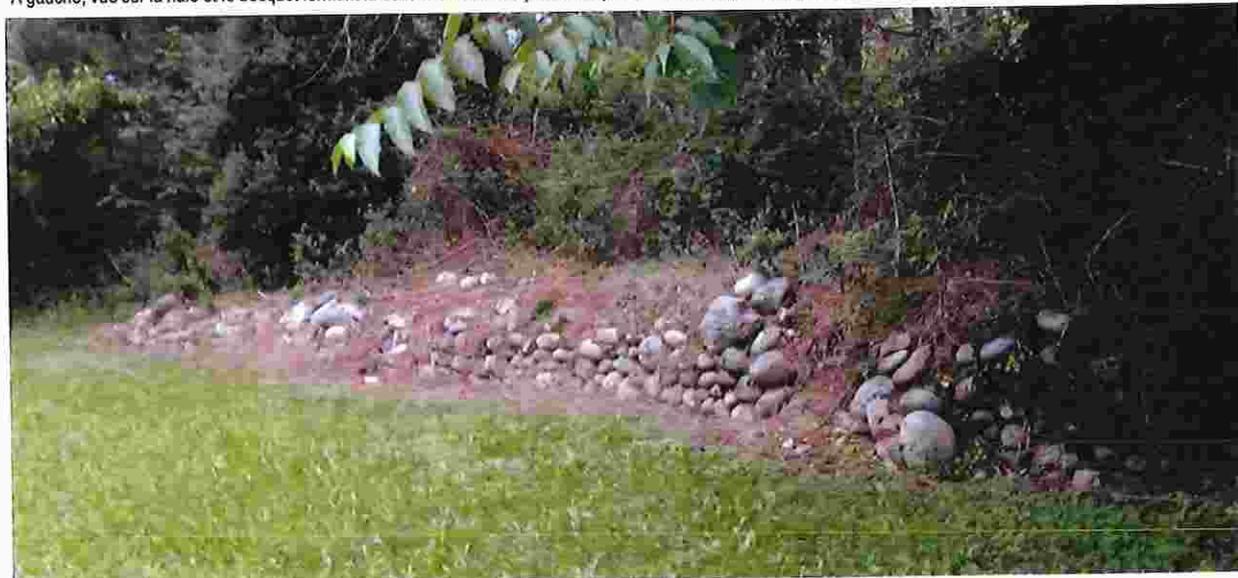
A gauche, vue sur les habitations avec jardin et les pins bordant l'OAP au nord (n°11 – hors OAP). A droite, muret en pierre séparant la friche de la route de la traverse bordant l'OAP à l'est (n°12)



A gauche, vue sur les habitations de l'autre côté de la route à l'est (n°13). A droite, vue sur les habitations bordant l'OAP au sud (n°14).



A gauche, vue sur la haie et le bosquet formant la continuité boisée à préserver (n°15 – hors OAP). A droite, vue sur le verger exploité situé à l'ouest (n°16 – hors OAP)



Muret en pierre bordant le bosquet central (n° 17)

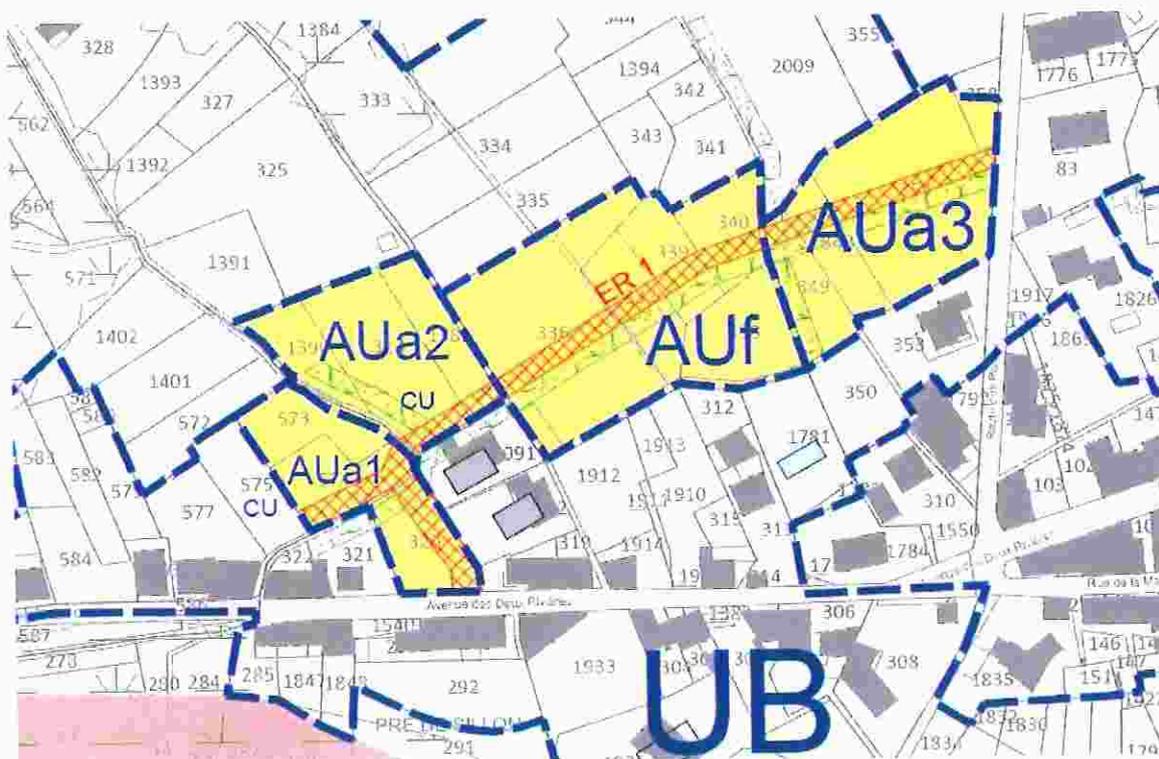
Photos prises sur site – ECOTER 2018

Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone

Extrait du zonage : L'OAP concerne les zones AUa1, AUa2, AUa3 et AUf.

Les zones AUa1, AUa2 et AUa3 sont conditionnées à la réalisation de la voirie à réaliser (inscrite en emplacement réservé n°1). La zone AUf sera urbanisable seulement après la réalisation des opérations AUa2 et AUa3.

EXTRAIT ZONAGE



Enjeux :

- Maîtriser l'impact visuel du futur quartier.
- Tenir compte du patrimoine existant sur le site : chemins bordés de murets de pierre
- S'inspirer des qualités communales : architecture, terrasses, canaux, galets....
- Optimiser la desserte.
- Gérer le ruissellement et la rétention des eaux pluviales.
- Enjeu de maintien de la fonctionnalité écologique : présence d'un corridor continu de trame verte formé par des milieux semi-naturels prairiaux et des fourrés associés.
- Enjeu de préservation des éléments relais de la trame verte au sein des zones urbanisées.
- Enjeu de préservation d'habitats de vie d'espèces : vieux verger à l'abandon présentant plusieurs arbres à cavité, et de plusieurs murets en pierre.

Vocation : Le secteur a une vocation principale d'habitat autour d'espaces publics structurants.

1.2 Orientations d'aménagement :

Rappels préliminaires :

L'ensemble des réseaux (voirie, eau potable, assainissement et électricité) se situe à proximité des zones AUa1, AUa2 et AUa3.

Logements attendus :

- 2 logements sur la zone AUa1 (0,13 ha),
- 2 logements sur la zone AUa2 (0,19 ha),
- 4 logements sur la zone AUa3 en habitat groupé et / ou individuel, (0,27 ha),
- 8 logements sur la zone AUf en habitat intermédiaire et/ou groupé et / ou individuel. (0,56 ha),

Soit total de 16 logements sur 1,15 ha soit une densité moyenne de 14 log/ha.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Chaque zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les zones AUa1, AUa2 et AUa3 sont également conditionnées à la réalisation de la voirie inscrite en ER1.

1.2.1 Orientations : Accès, voiries et déplacements

Rappel de l'enjeu

Le site est actuellement desservi par la route des Plaines à l'est et une voie existante créée sur la RD120 au sud. L'objectif est d'assurer une liaison entre ces deux voies par la création d'une voirie qui fait l'objet de l'ER1. Un sens unique dans le sens Route des Plaines – RD120 sera privilégié afin de limiter les sorties dangereuses par la Route des Plaines sur la RD120. La nouvelle voie bénéficiera en effet d'une meilleure visibilité pour accéder à la RD120

Orientation : Organiser la desserte viaire et modes doux du nouveau quartier en le maillant avec le réseau existant et futur. Les cheminements piétons existants bordés de murs en pierres sèches et desservant le quartier de La Traverse seront préservés à ce titre.

1.2.2 Orientations : Espaces communs - Formes urbaines et typologie d'habitat

Rappel des enjeux

- Maîtriser l'impact visuel du futur quartier.
- Tenir compte du patrimoine existant sur le site.
- S'inspirer des qualités communales : architecture, terrasses, canaux, galets....

Orientation : Organiser les voiries et les accès, l'implantation, l'orientation du bâti et les sens de faitage en intégrant les recommandations architecturales et paysagères du PNR.

1.2.3 Orientations : Environnement

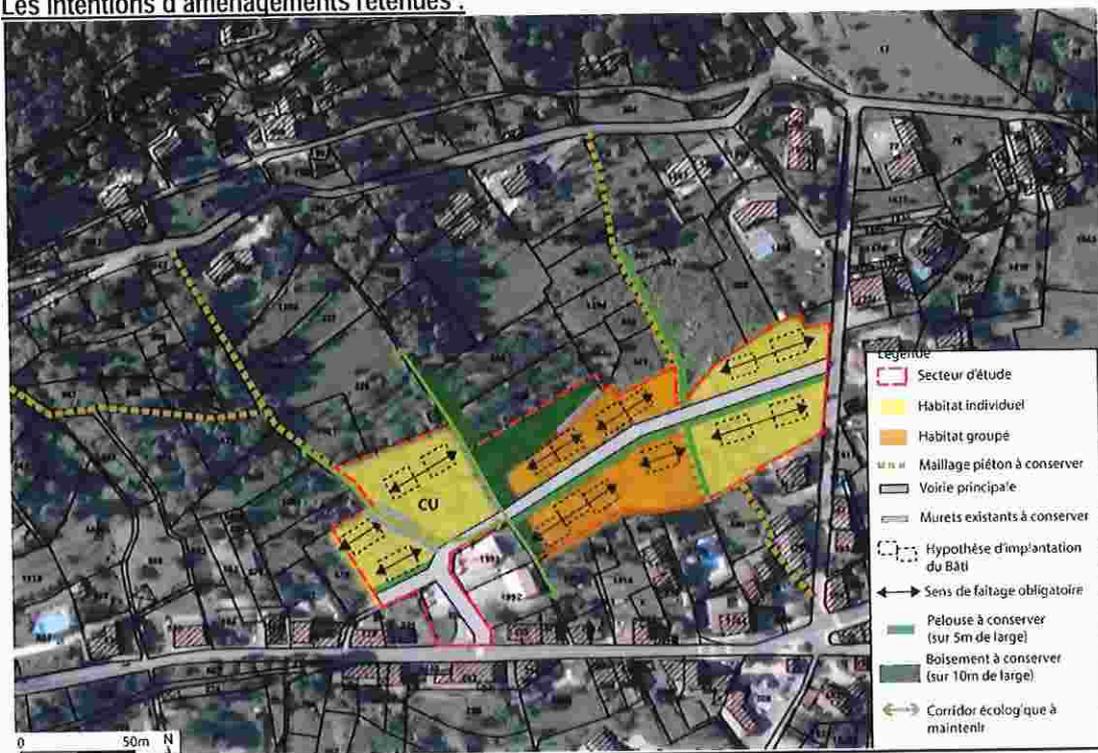
Rappel de l'enjeu

- Tenir compte du patrimoine existant sur le site : chemin du Gustou Beal
- Gérer le ruissellement et la rétention des eaux pluviales.
- Préserver la biodiversité et les fonctionnalités écologiques.
 - Enjeu de maintien de la fonctionnalité écologique : présence d'un corridor continu de trame verte formé par des milieux semi-naturels prairiaux et des fourrés associés reliant les deux périmètres du site NATURA 2000 « Vallée de l'Eyrieux » situé au nord et à l'est du périmètre de l'OAP.
 - Enjeu de préservation des éléments relais de la trame verte au sein des zones urbanisées ;
 - Enjeu de préservation d'habitats de vie d'espèces : vieux verger à l'abandon présentant plusieurs arbres à cavité (n°6, 7 et 8), et plusieurs murets en pierre au centre (n°10, 17) et à l'est (n°12).

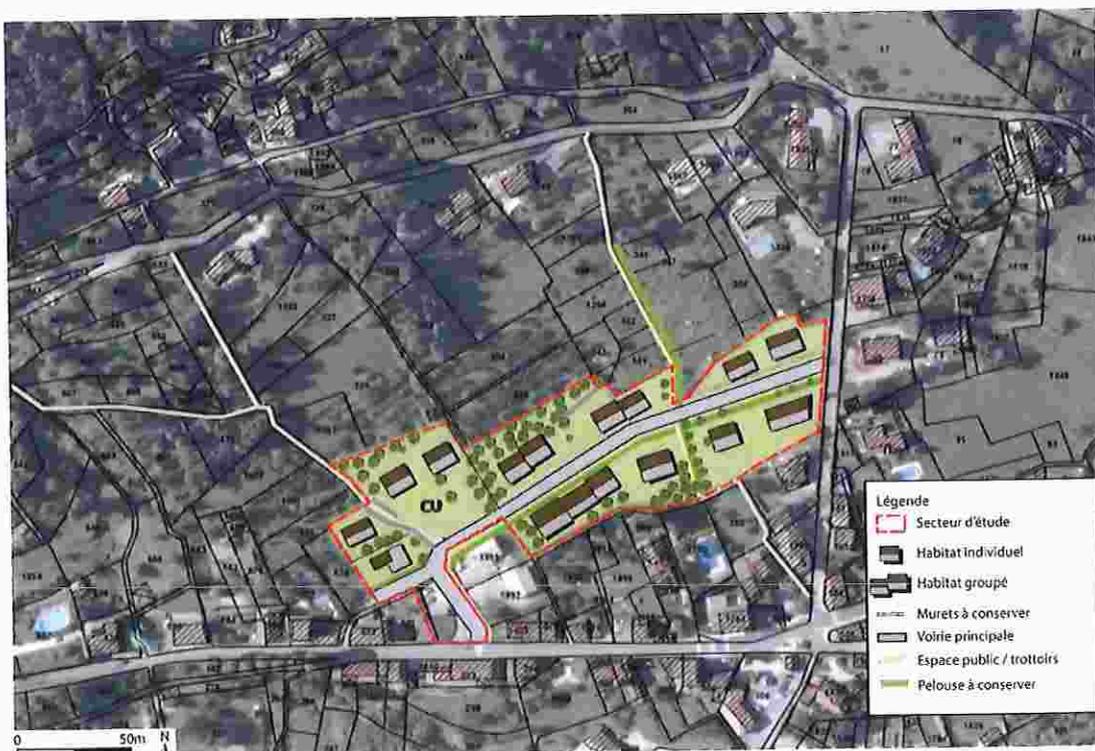
Orientations :

- Maintenir une zone tampon herbacée de 5 mètres de large à minima entre les continuités boisées et les futurs bâtiments ou autres éléments artificialisés (voiries) ;
- Préserver les corridors de la trame verte en intégrant des zones tampons herbacées et boisées (fourrés d'arbustes d'essence locale) à minima de 5 m de large entre les bâtiments ;
- Conserver les espaces de pelouses existantes (avec mise en gestion différenciée) le long de la future voirie est-ouest, (cf. schéma ci-après) ;
- Préserver et protéger au maximum les arbres remarquables du vieux verger à l'ouest ;
- De manière globale, intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, vieux murets, arbres, haies, fourrés...) aux futurs aménagements ;
- Limiter le futur éclairage public au strict nécessaire (intégration de détecteurs de mouvements ou de minuteurs éteignant les éclairages entre 22h et 6h du matin) et préférer l'utilisation de systèmes orientés vers le sol ;
- Préserver la naturalité des jardins et des espaces publics en interdisant la plantation d'espèces invasives, la plantation de haies monospécifiques et la construction de murs bétonnés en limite de clôture (privilégier la construction de murets en pierre sèche intégrant les murets déjà existants et/ou des clôtures réalisées avec grillage doublé d'une haie placée du côté des espaces publics) ;
- Ne pas goudronner les mails piétons, et privilégier un substrat en terre, en herbe ou en gravier. Les bordures devront être agrémentées de pelouses en gestion différenciée et de fourrés arbustifs d'essence locale.

Les intentions d'aménagements retenues :



Exemple d'aménagement (sans valeur réglementaire)



2- OAP n°2 : Zone AUa5 à La Planche

2.1 Description générale :

Situation du secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement :



Cette zone à l'est du village est située en continuité du tissu urbain, à l'est de la Dunière. Le projet d'aménagement de ce site porte sur une surface d'environ 0,22 hectares. Actuellement non construites, ces parcelles sont occupées par des prairies. Elle est bordée à l'est par une voie communale et ensuite par de l'habitat.

Vue du site depuis la Dunière



Éléments environnementaux



Ces parcelles sont occupées majoritairement par des prairies (n°21) bordées de fourrés à l'est et au sud (n°22). Elles sont délimitées :

- Au nord, par une haie boisée (n°23) ;
- A l'est, par un sentier, bordé d'un muret en pierre donnant sur un jardin privatif et une habitation (n°24) ;
- Au sud, par une allée de platanes (n°25) et plusieurs habitations, au bord de la route D120 (n°26) ;
- A l'ouest, par le prolongement de la prairie puis par les boisements bordant la Dunière (n°27 et 28).



Vues générales sur la zone AUa5 du quartier La Planche.

A gauche, vue sur la prairie centrale (n°21). A droite, fourrés buissonnants à l'est à restaurer et à protéger (n°22).



A gauche, vue sur la prairie et la haie au nord (n°23). A droite, sentier bordé d'un muret donnant sur un jardin privatif (n°24).



A gauche, vue sur l'allée de platane et la route D120 au sud à protéger en élément de la TVB (article L. 151-23) (n°25). A droite, vue sur les bâtiments bordant l'OAP au sud (n°26).



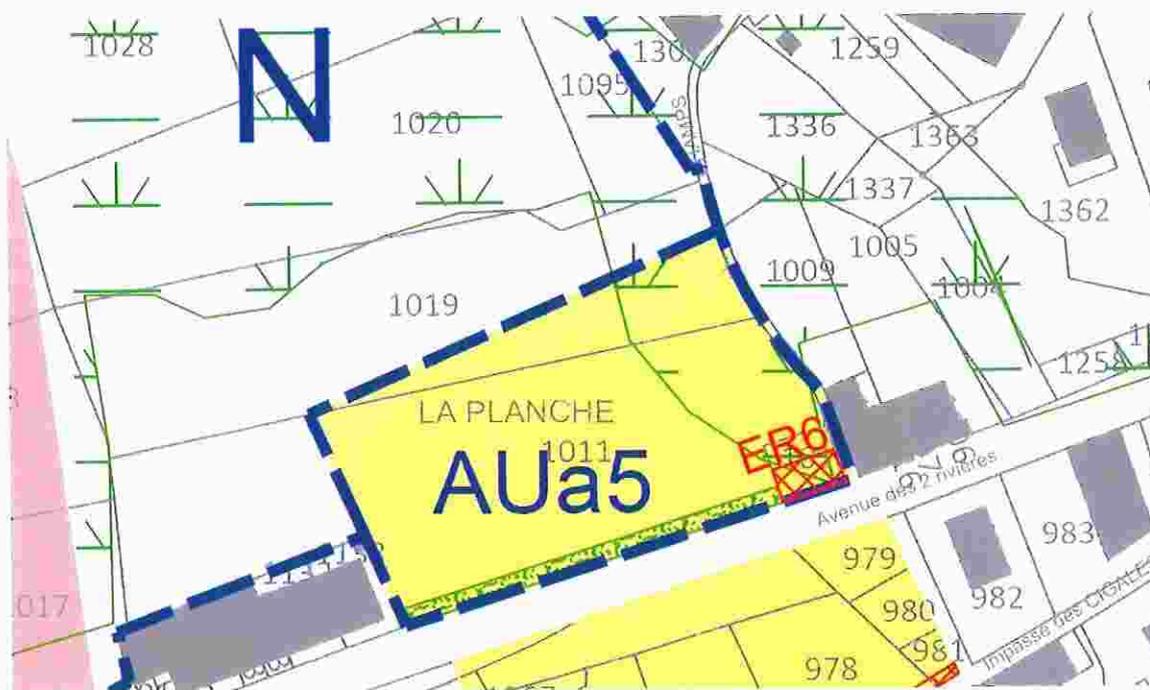
A gauche, boisement bordant la Dunière à l'ouest (n°27). A droite, la Dunière et sa ripisylve (n°28)

Photos prises sur site – ECOTER 2018

Desserte du site : accès existant sur la RD

Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone

Extrait du zonage: L'OAP concerne la zone AUa5.



Enjeux : Remplir une dent creuse à proximité du village et tenir compte des enjeux environnementaux.

Vocation : Le secteur a une vocation principale d'habitat.

2.2 Orientations d'aménagement :

Rappels préliminaires :

L'ensemble des réseaux (voirie, eau potable, assainissement et électricité) se situe à proximité de la zone.

Logements attendus : 4 à 6 logements en habitat intermédiaire et/ou groupé et / ou individuel.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation : La zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2.2.1 Orientations : Accès, voiries et déplacements

La desserte devra se faire depuis l'accès existant sur la RD avec un retournement.

2.2.2 Orientations : Environnement

Rappel des enjeux :

- Enjeu de maintien et de restauration de la fonctionnalité écologique : corridors fragilisés de la trame verte formés par un réseau de haie et de fourrés bordant le tissu urbain, à préserver.
- Enjeu de préservation d'habitats de vie d'espèces (oiseaux, chauves-souris, insectes) : présence de haies boisées friches pouvant être utilisés comme zones d'alimentation et de refuge pour les oiseaux, les chauves-souris, les insectes, les reptiles et les mammifères terrestres.

Orientation

- ✓ Restaurer et protéger les éléments boisés et buissonnants situés au nord, au sud, à l'est et à l'ouest;
- ✓ Maintenir une zone tampon herbacée de 5 mètres de large à minima entre les continuités boisées et les premiers bâtiments ;
- ✓ Limiter l'éclairage public au strict nécessaire (intégration de détecteurs de mouvements ou de minuteurs éteignant les éclairages entre 22h et 6h du matin) et préférer l'utilisation de systèmes orientés vers le sol ;
- ✓ Maintenir une bande végétalisée en bordure de la future voie d'accès en favorisant la plantation d'essences locales (arbustes, arbres, espèces vivaces ou annuelles) ;
- ✓ Préserver la naturalité des jardins en interdisant la plantation d'espèces invasives (*cf. annexe 1*), la plantation de haies monospécifiques et la construction de murs bétonnés en limite de clôture. Privilégier la construction de murets en pierre sèche ou la plantation de haies vives composées d'essences locales.

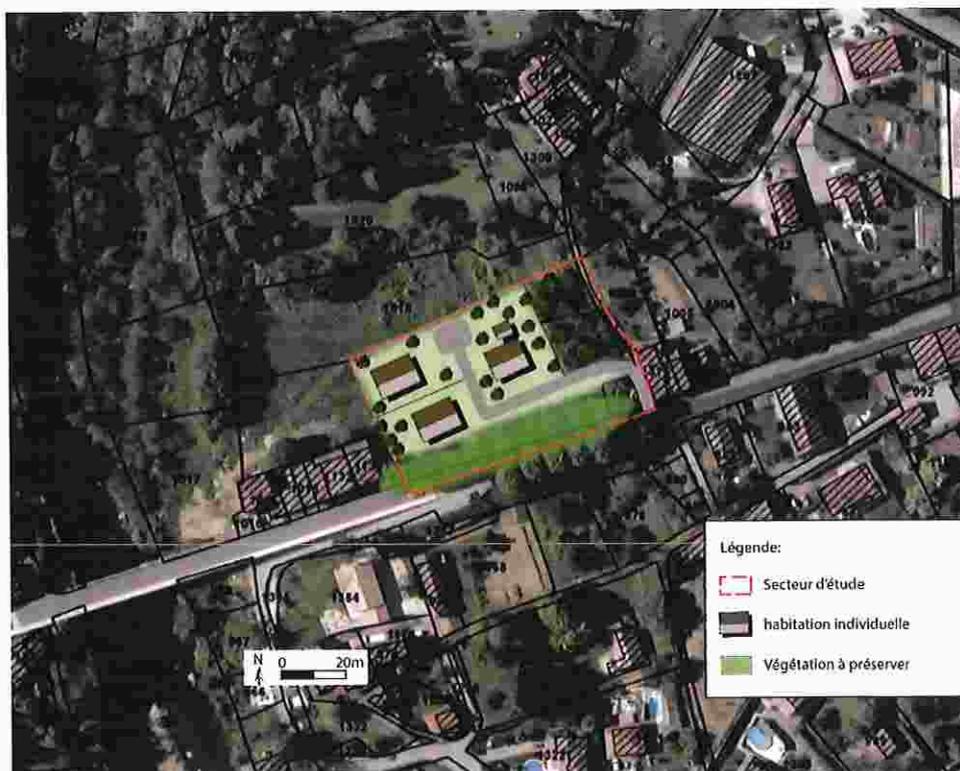
Cette OAP est entièrement incluse au sein du périmètre NATURA 2000 de la « Vallée de l'Eyrieux ». Elle constitue donc un enjeu fort pour la conservation de la faune et de la flore, en particulier des espèces d'intérêt communautaire. L'aménagement de ce secteur risque donc d'entraîner des impacts sur la faune et la flore protégées et patrimoniales et sur les continuités écologiques de la

commune. Il est ainsi recommandé de réaliser des expertises naturalistes dans le cadre d'une étude d'incidence NATURA 2000 avant tout projet d'aménagement.

Les intentions retenues :



Exemple d'aménagement sans valeur réglementaire :



3- OAP n°3 : Zone AUe au Bourg

3.1 Description générale :

Situation du secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement :

Cette zone est située dans le centre bourg de Dunière, à l'ouest de la Dunière, porte sur une surface d'environ 1.49 hectares. Actuellement non construites, ces parcelles sont occupées par des pelouses, des friches, d'anciens vergers et des fourrés embroussaillés.



Vue sur le site

Éléments environnementaux



Délimitations de l'OAP 3 et localisation des différents éléments décrits ci-après.

La zone AUe au sud du bourg (projet d'EHPAD) se situe à l'ouest de la Dunière, et se compose de 13 parcelles pour une surface totale d'environ 1,36 ha. Ces parcelles sont occupées majoritairement par des pelouses (n°5, 11), des friches (n°1, 7), d'anciens vergers (n°2, 3, 19), et des fourrés embroussaillés (n°12). Elles sont délimitées :

- Au nord, par les bâtiments formant le bourg (n°1) ;
- A l'est, par une piste reliant la station de lagunage (n°4) ;
- Au sud, par une haie (n°9), délimitant l'OAP des cultures arboricoles (vergers) (n°13), et par l'Eyrieux (n°17), ;
- A l'ouest, par des jardins attenants aux habitations (n°8).

Un cimetière privé est également aménagé sur ce site (n°10), bordé d'un vieux muret en pierre (n°20).



Vue sur la friche embroussaillée au nord-est (n°1)



Vue sur les vergers à l'abandon (n°2)



Vue sur les vergers à l'abandon (n°3)



Piste est donnant accès à l'OAP (n°4)



Piste en terre centrale et pelouses (n°5)



Piste centrale et pelouses (n°6)



Friche à l'abandon (n°7)



Pelouse herbacée ouest (n°8)



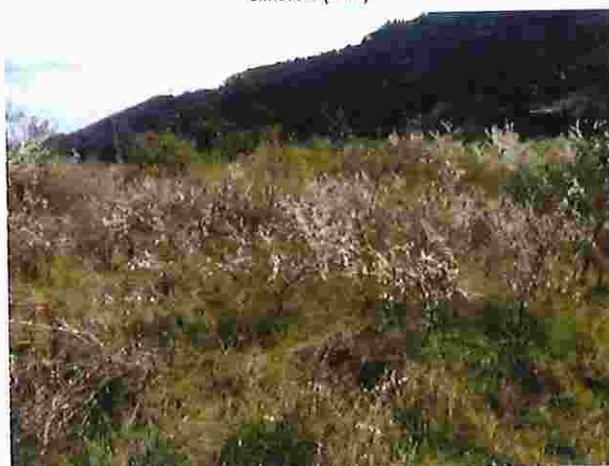
Haie bordant l'OAP au sud (n°9)



Cimetière (n°10)



Pelouse sud (n°11)



Fourrés arbusustifs sud-est (n°12)



Vergers cultivés au sud de l'OAP (n°13)



Grand pin (n°14)



Chêne vert à conserver (n°15)



Fiche sud-est (n°16)



Vallée de l'Eyrieux (n°17)



Piste d'accès ouest (n°18)



Pelouse piquetée nod-ouest bordant les habitations (n°19)

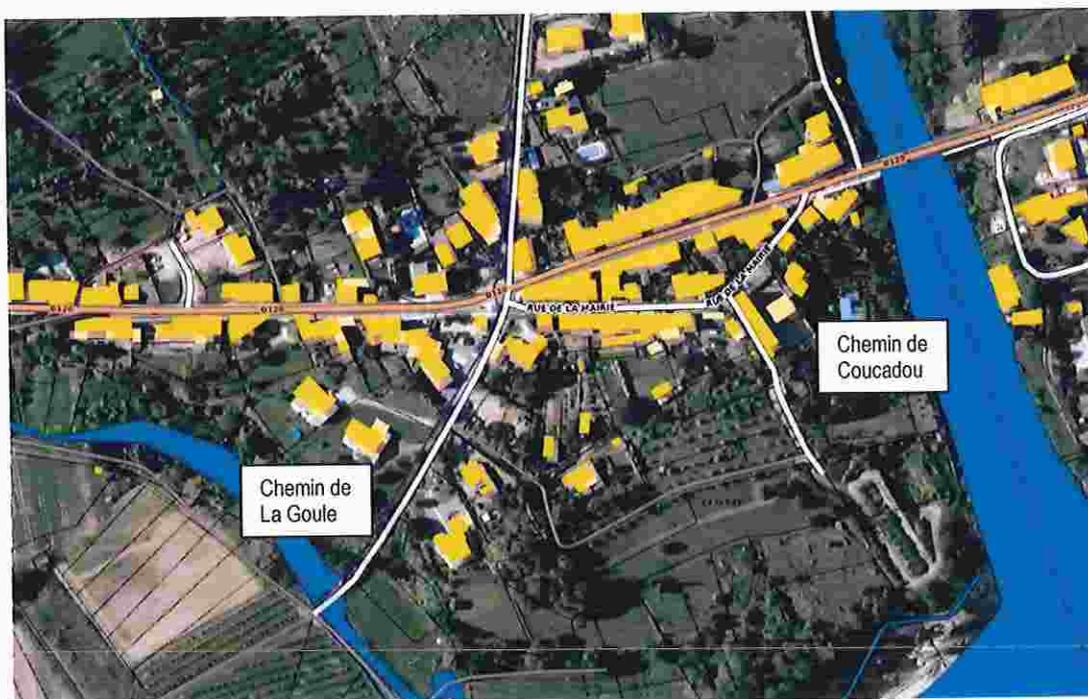


Muret en pierre bordant le cimetière (n°20)

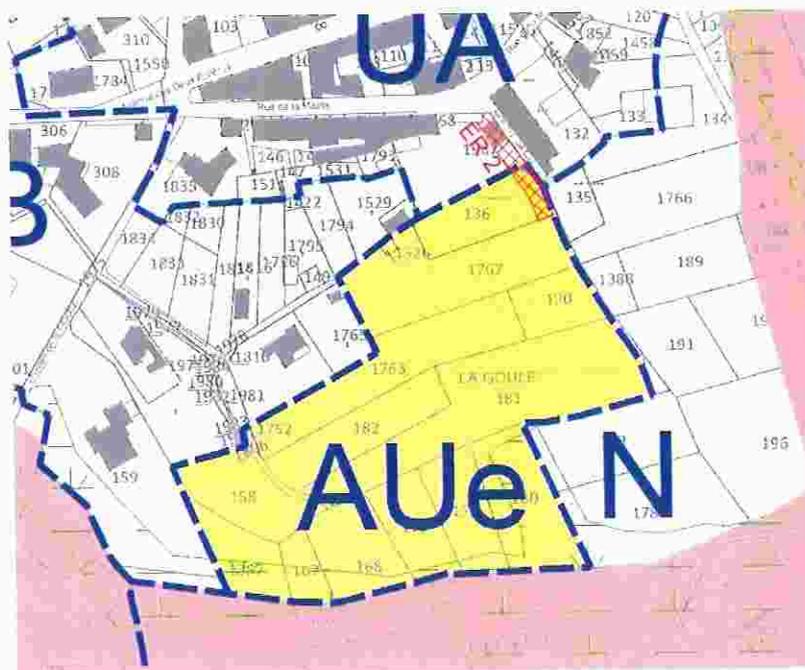
Photos prises sur site – ECOTER 2020

Desserte du site :

Le site possède un accès existant à l'ouest par le « pré de Sillon » et le chemin de la « Goule ». A l'est, il est accessible par un étroit chemin le reliant à la rue de la Mairie (le chemin de Coucadou qui dessert actuellement la Station d'épuration).



Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.



Extrait du zonage: L'OAP concerne la zone AUe.

Enjeux : Créer une greffe urbaine au bourg de Dunière tout en respectant la biodiversité et les fonctionnalités écologiques.

Enjeu de maintien et de restauration de la fonctionnalité écologique : corridors fragilisés de la trame verte formés par un réseau de haie et de fourrés reliant la ripisylve de la Dunière et de l'Eyrieux à préserver.

Enjeu de préservation d'habitats de vie d'espèces (oiseaux, chauves-souris, insectes) : présence de haies, de fourrés arbustifs, de friches et d'anciens vergers pouvant être utilisés comme zones d'alimentation et de refuge pour les oiseaux, les chauves-souris, les insectes, les reptiles et les mammifères terrestres.

Vocation : Le secteur a une vocation mixte : habitat pour Personnes Agées Dépendantes, habitation, commerces et activités de services, services publics et équipements d'intérêt collectifs.

Orientations d'aménagement :

Rappels préliminaires :

L'ensemble des réseaux (voirie, eau potable, assainissement et électricité) se situe à proximité de la zone.

Programme attendu :

- EPAHD : Environ 90 chambres et locaux de services
- Logements
- Services publics et équipements d'intérêt collectifs : mairie ...
- commerces et activités de services.

3.1.1 Orientations : Accès, voiries et déplacements

La desserte principale (viaire) du secteur devra se faire par une voie reliant le chemin de la Goule à l'Ouest et, à terme, si possible, bouclage avec le chemin de Coucadou à l'est.

Un maillage piéton devra aussi être créé à travers le site entre ces deux chemins : de la Goule et de Coucadou.

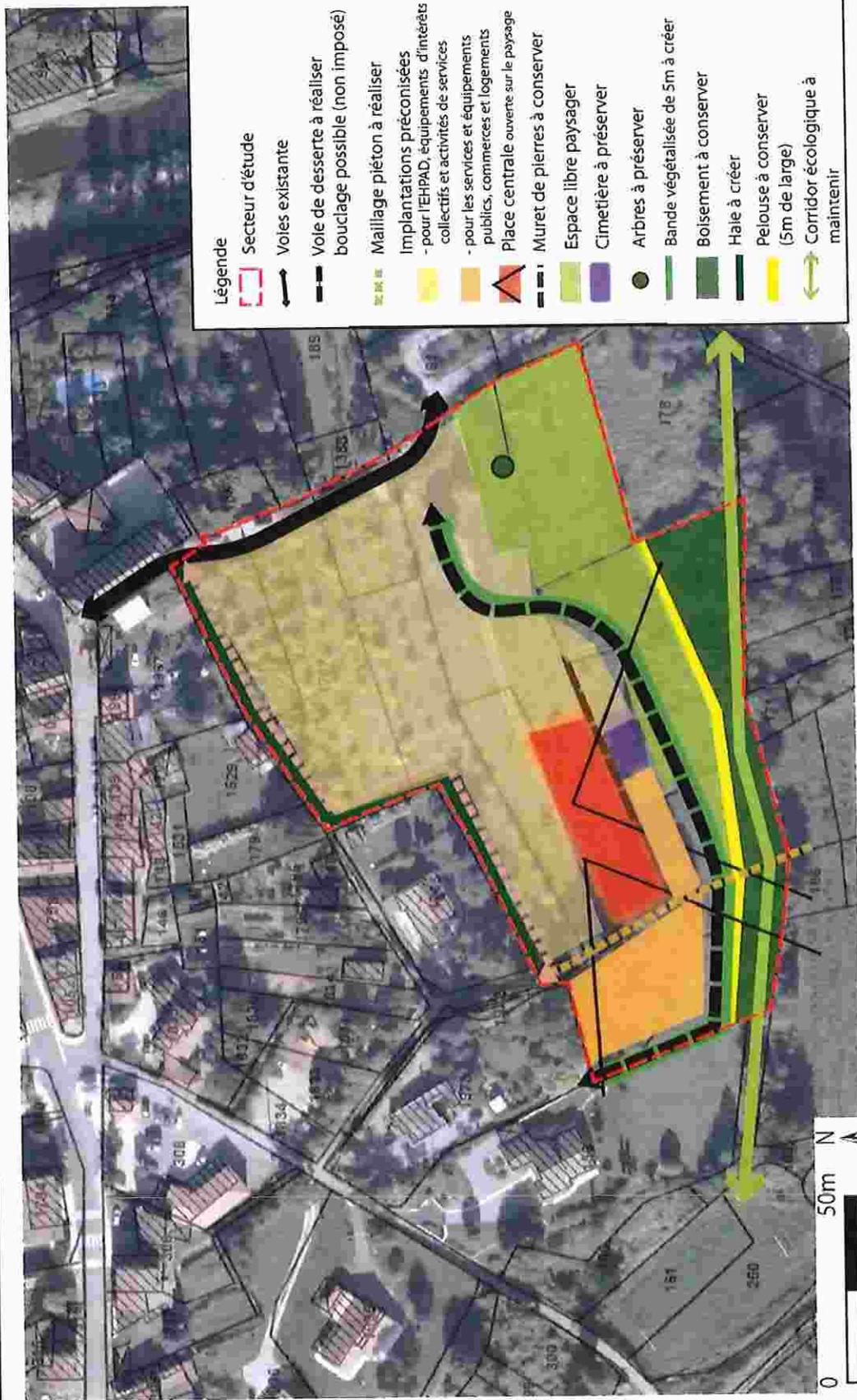
3.1.2 Orientations : Environnement

- ✓ Restaurer et protéger les éléments boisés et buissonnants situés au sud de la zone ;
- ✓ Préserver le muret en pierres, dans la mesure du possible ;
- ✓ Préserver le cimetière privé ;
- ✓ **Maintenir une zone tampon herbacée de 5 mètres de large à minima entre les continuités boisées et les premiers bâtiments ;**
- ✓ **Limitier l'éclairage public au strict nécessaire (intégration de détecteurs de mouvements ou de minuteurs éteignant les éclairages entre 22h et 6h du matin) et préférer l'utilisation de systèmes orientés vers le sol ;**
- ✓ **Maintenir une bande végétalisée de 5m de large en bordure de la future voie d'accès en favorisant la plantation d'essences locales (arbustes, arbres, espèces vivaces ou annuelles) et en conservant les espaces verts gérés en gestion différenciée.**
- ✓ **Préserver la naturalité des jardins en interdisant la plantation d'espèces invasives (cf. annexe 1), la plantation de haies monospécifiques et la construction de murs bétonnés en limite de clôture. Privilégier la construction de murets en pierre sèche ou la plantation de haies vives composées d'essences locales.**

3.1.3 Orientations : organisation générale

- ✓ Implanter le bâti le plus au nord possible afin de créer une continuité avec le tissu urbain existant au centre bourg,
- ✓ Favoriser une exposition optimale du bâti,
- ✓ Assurer une transition paysagère avec les parcelles limitrophes au nord au moyen d'une haie,
- ✓ Hauteur maximale des constructions : R+3,
- ✓ Créer une place centrale, si possible ouverte sur le paysage au sud : la plaine des Avallons et la vallée de l'Eyrieux,
- ✓ Implantation préconisée services publics, et équipements d'intérêts collectifs, habitation, commerces, habitats pour personnes âgées dépendantes et activités de services.

Les intentions retenues :



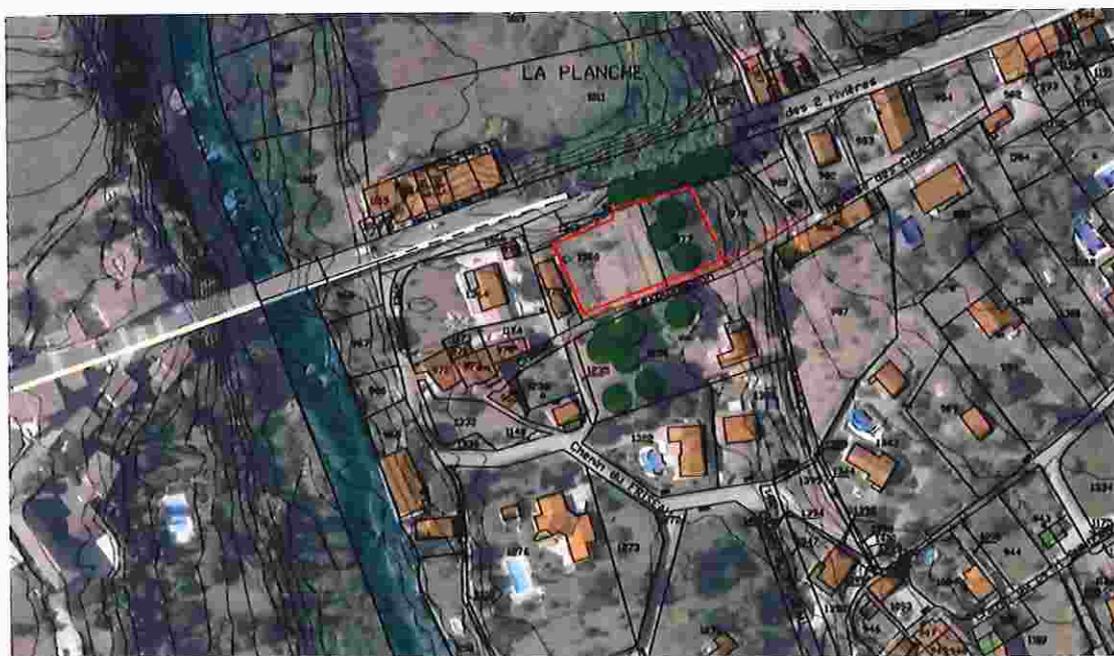
4- OAP n°4 : Zone UB – secteur de la Plaine

4.1 Description générale :

Situation du secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement :



Cette zone à l'est du village est située en continuité du tissu urbain à l'est de la Dunière, au sud et de l'avenue des 2 rivières (RD120). Le projet d'aménagement porte sur une surface de 1400m² environ. Ces parcelles sont occupées par un potager et un boisement. Elles sont bordées au nord et à l'est de talus présentant un dénivelé de 6 à 8 m. Elles sont bordées au sud par un grand jardin comportant des arbres remarquables.



Éléments environnementaux

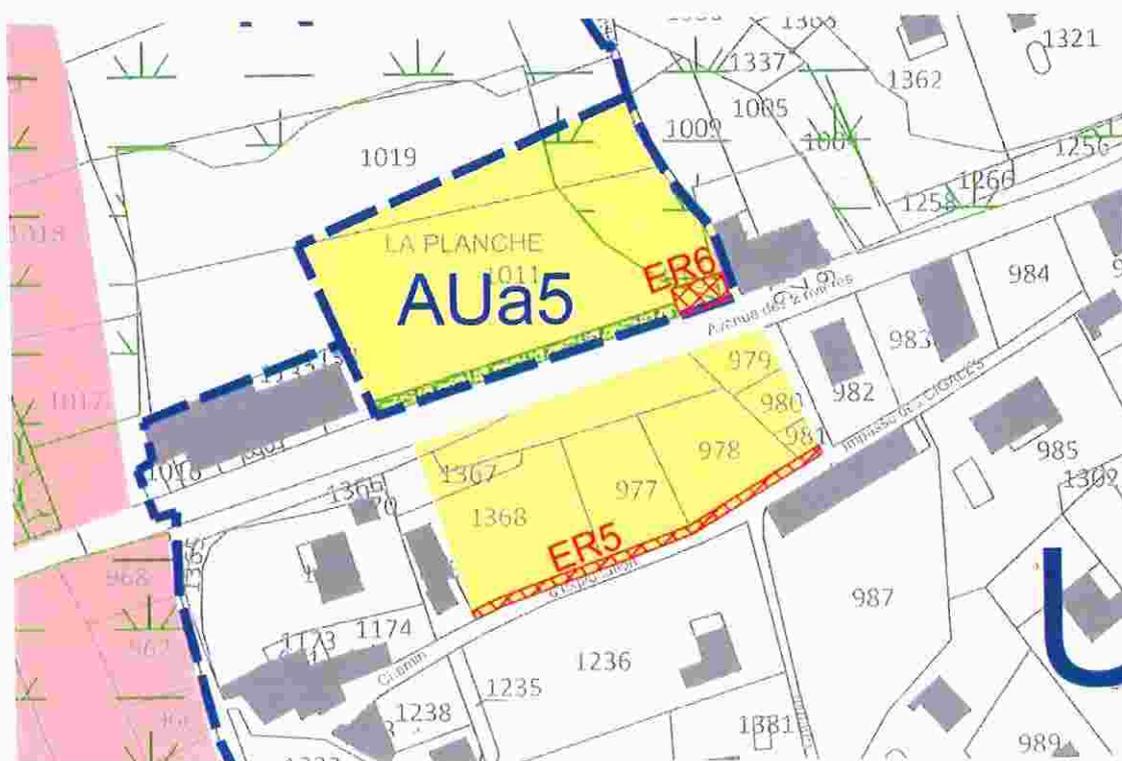
Un alignement de 5 platanes borde le site en contre-haut au nord...

Desserte du site :

Le site est accessible depuis le chemin du Friseau qui descend depuis la RD120 en amont du pont sur la Dunière, puis par un chemin d'exploitation concerné par un ER en vue de son élargissement pour desservir cette zone.

Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone

Extrait de zonage : l'OAP concerne une partie de la zone UB.



Enjeux : Remplir une dent creuse à proximité du village et tenir compte des enjeux environnementaux

Vocation : Le secteur a une vocation principale d'habitat

4.2 Orientations d'aménagement

Rappels préliminaires :

L'ensemble des réseaux (voirie, eau potable, assainissement et électricité) se situe à proximité de la zone.

Logements attendus : 4 logements en habitat intermédiaire et/ou groupé (densité : 28 log/ha).

Conditions d'ouverture à l'urbanisation : La zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

4.2.1 Orientations : Accès, voiries et déplacements

La desserte devra se faire par le chemin d'exploitation élargi. Un retournement sera aménagé dans l'emprise du site de manière à éviter de sortir sur la RD à l'est du site, sur un carrefour présentant peu de visibilité.

Associée au retournement, une poche de stationnement destinée aux habitants et/ou aux visiteurs sera aménagée dans la partie est du secteur.

NB : au nord de ce secteur, dans l'emprise publique, le long de l'avenue des 2 rivières et dans le prolongement de l'existant, un cheminement piétonnier mérite d'être aménagé sur un remblai à créer...

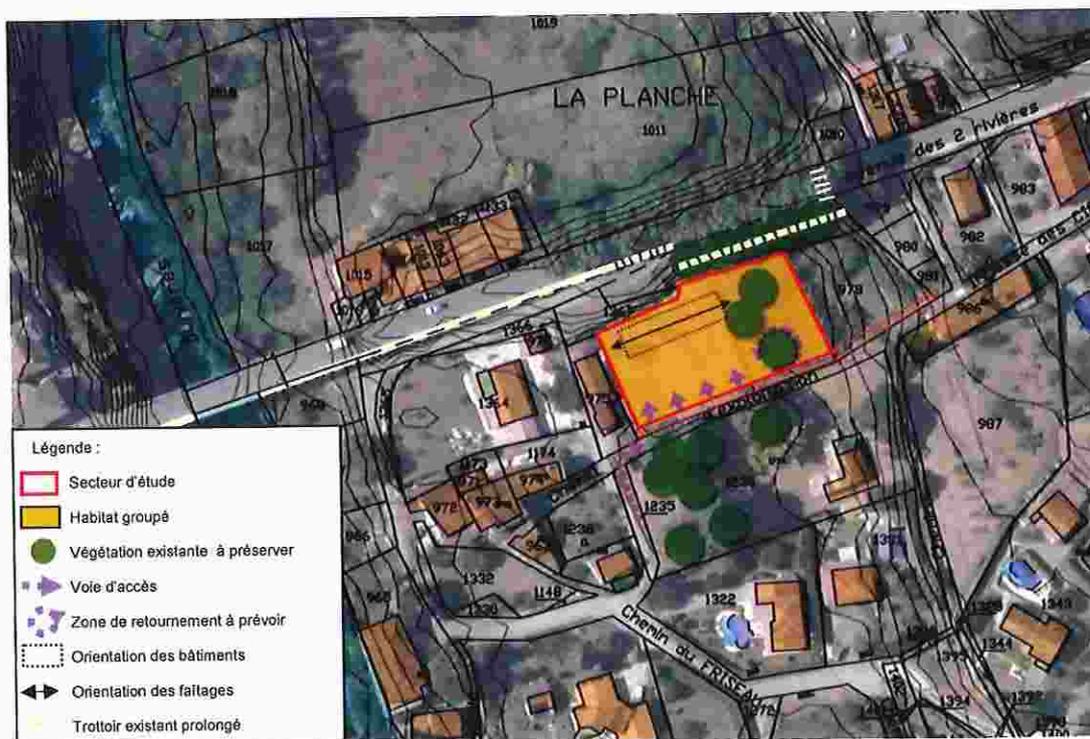
4.2.2 Orientation : Bâti

Le bâti organisé en bande, en R+1 maximum, sera implanté dans la partie nord du site, de manière à dégager des jardins orientés sud.

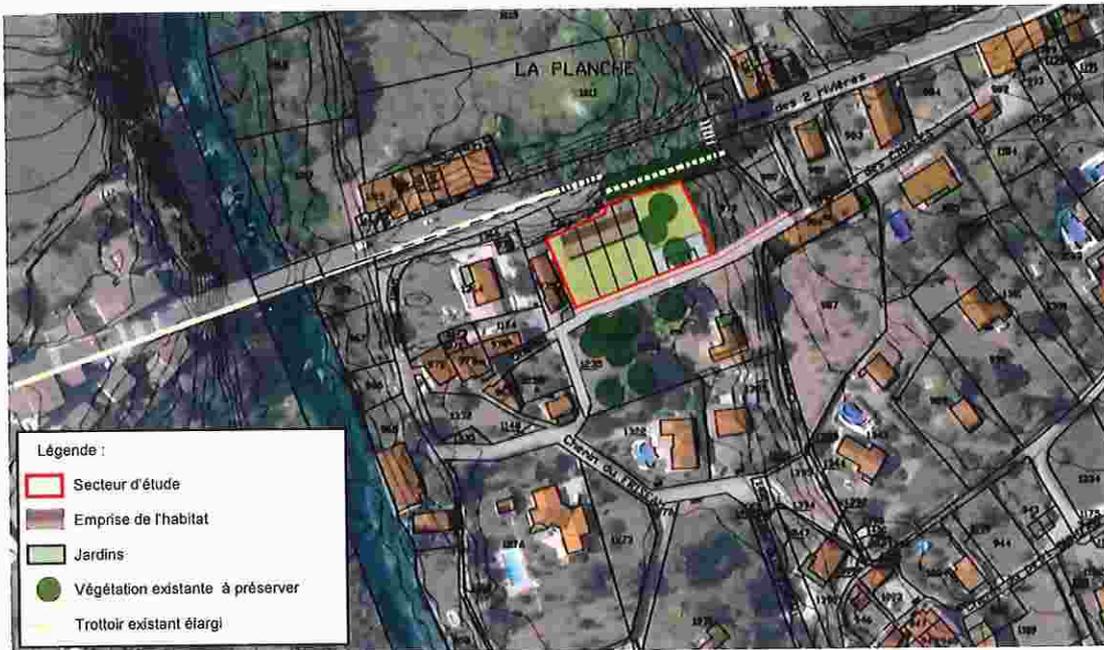
4.2.3 Orientation : Environnement

- ✓ Restaurer et protéger les éléments boisés et buissonnants situés au nord, et à l'est du site

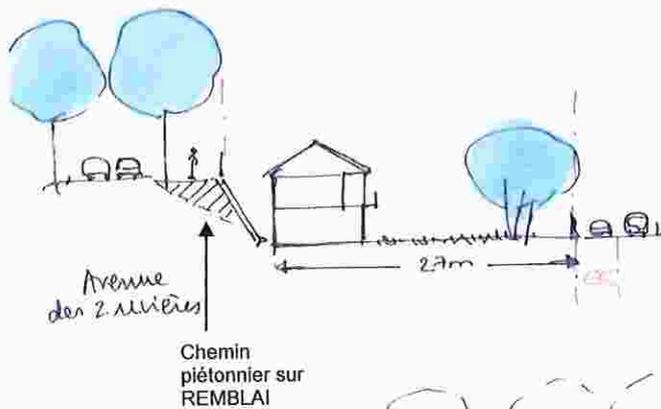
Les intentions retenues :



Exemple d'aménagement sans valeur réglementaire :



Coupe nord-sud



Coupe Est-ouest

