

# Commune de Lapeyrouse-Mornay



*Plan Local d'Urbanisme*





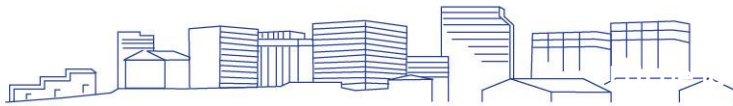
## Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.





## NOTA-BENE

L'orientation d'aménagement et de programmation suivante est axée sur le développement d'un habitat intermédiaire, qui a l'avantage d'instaurer une densification résidentielle, tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel. Il s'agit d'optimiser la ressource foncière par une forme urbaine adaptée au contexte urbain.

Il convient de donner une définition de ce type d'habitat tel qu'il est envisagé dans le cadre du PLU de la commune.

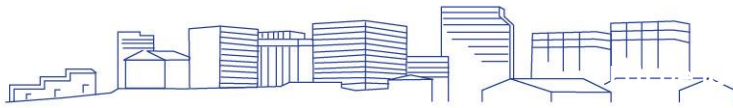
***Habitat intermédiaire : logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie.***

***De plus sur la commune de Lapeyrouse-Mornay la notion d'habitat intermédiaire doit se coupler avec une qualité environnementale : habitat économe en énergie et si possible une récupération et une gestion des eaux pluviales. Cet habitat devra être adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables.***

***Il devra prendre en compte le contexte topographique dans lequel il s'implante et composer un ensemble de qualité architecturale. En aucun cas les constructions standardisées même accolées ou groupées, ne peuvent être considérées comme de l'habitat intermédiaire.***

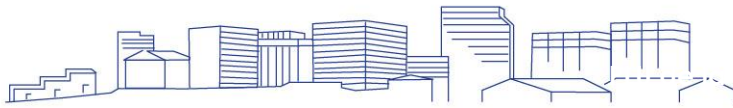
***Les photos pages suivantes illustrent cette notion d'habitat intermédiaire.***

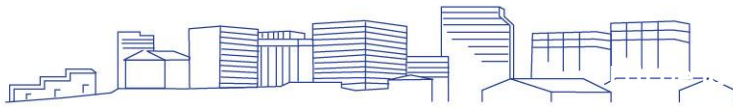
*Avertissement : les représentations graphiques des schémas d'aménagement sont à prendre comme des symboles signifiant des typologies d'habitat, des principes de voiries et de cheminements piétonniers, jardins partagés, et espaces verts... Ces représentations laissent libres les compositions architecturales.*

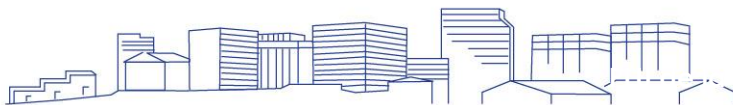


Images de références illustrant la notion d'habitat intermédiaire



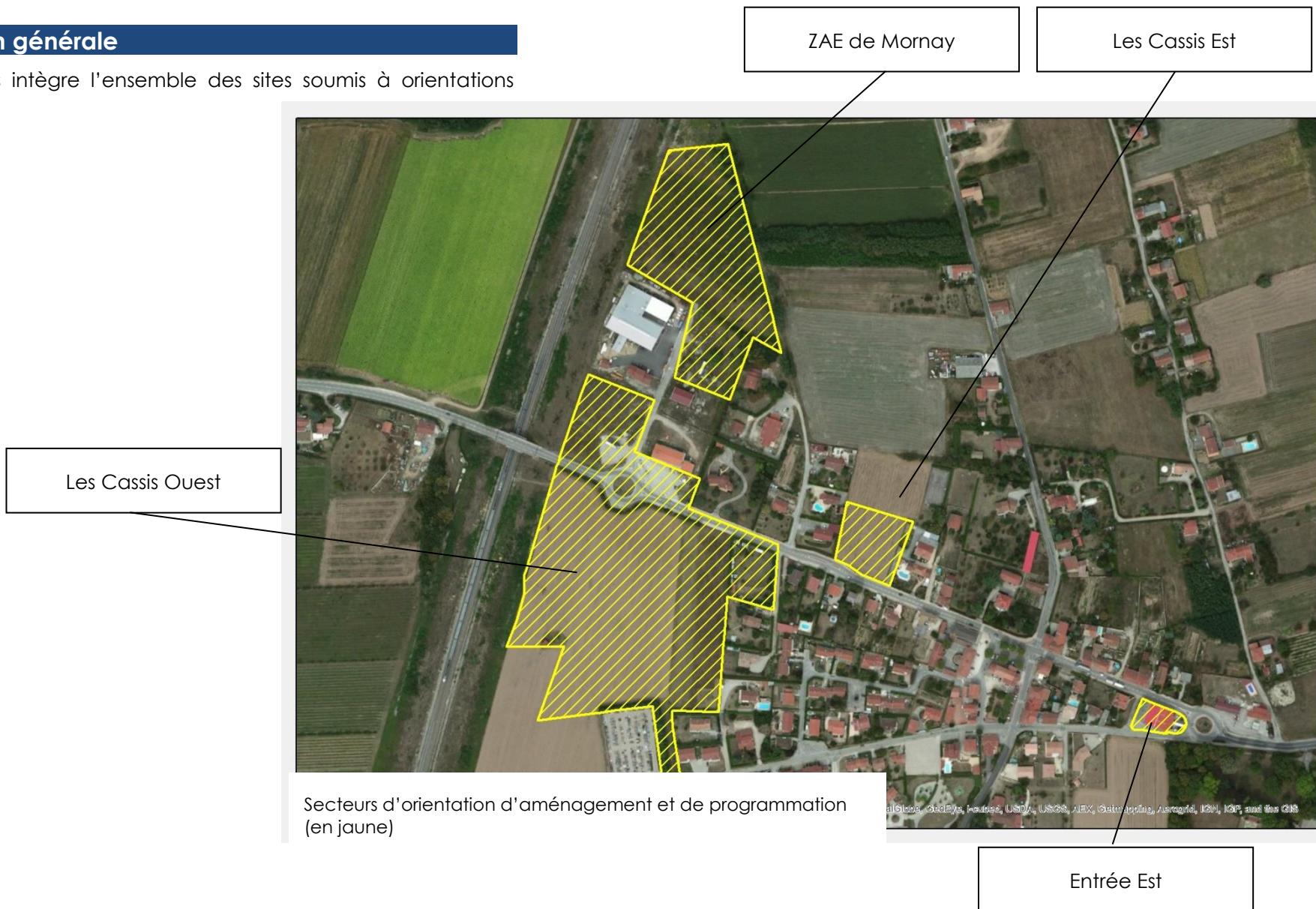






## 1 L'organisation générale

Le schéma ci-après intègre l'ensemble des sites soumis à orientations d'aménagement.





## 2 Les orientations d'aménagements à dominantes d'habitats

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

### 2.1 La densité et la forme urbaine (Principes obligatoires):

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

- l'habitat collectif, l'habitat intermédiaire et l'habitat groupé sont demandés,
- les vis-à-vis, devront être évités,
- des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses,
- des espaces plantés collectifs devront être mis en œuvre : jardins partagés, aires de jeux, de détente etc.

Concernant la zone des Cassis Ouest, un alignement du bâti est imposé le long de la RD519 afin de poursuivre l'alignement existant.

Lorsque l'orientation d'aménagement inscrit des sens de faitage, ceux-ci devront être respectés.

### 2.2 Le volet programmation (Principes obligatoires):

#### La zone AUa1 :

Elle est urbanisable en 3 phases. Ces phases sont détaillées dans les orientations d'aménagement et de programmations conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme.

- Phase 1 : 35% de la surface de la zone est urbanisable immédiatement et en une seule opération d'ensemble.
- Phase 2 : 35% de la surface de la zone est urbanisable, en une seule opération d'ensemble, lorsque 75% au minimum de la 1<sup>ère</sup> phase fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux.
- Phase 3 : Elle est urbanisable, en une seule opération d'ensemble, lorsque 75% au minimum de la 2<sup>ème</sup> phase fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux.

Sont admises sous conditions dans la zone AUa1:

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement.

#### **Secteur « entrée Est »**

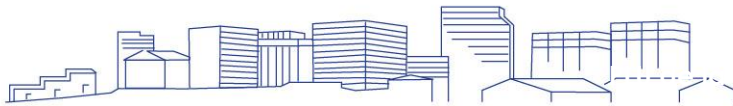
Il est soumis dans son intégralité à l'article L123.2b du code de l'urbanisme: à ce titre il est défini un programme de logement :

- 10 logements sociaux doivent être créés. La majorité des logements sociaux devront être de type T2/T3.

#### **Secteur « Cassis Est »**

Il est également imposé, au titre du volet programmation des orientations d'aménagements, 40% au minimum de logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes à mobilités réduites, sur le secteur « Les Cassis Est »





## 2.3 Les principes d'aménagement

### Organisation globale du site accès et desserte interne (Principes obligatoires Cf. schéma de principe)

Les principes d'aménagement sont détaillés dans le schéma ci-après.

#### Concernant le secteur des Cassis Ouest:

Les accès automobiles des constructions seront possibles uniquement depuis le giratoire et depuis la future voie d'accès desservant le site. Cette future voie d'accès principal sera traitée comme une rue de village et non comme une déviation.

L'accès situé à l'Est du cimetière pourra être uniquement piétonnier. En cas d'accès automobile, l'accès sera traité comme une voie secondaire.

#### Concernant le secteur des Cassis Est:

Les accès automobiles des constructions seront possibles uniquement depuis le chemin existant, à l'Est du Site.

#### Concernant le secteur entrée Est :

Les accès automobiles des constructions sont interdits depuis la RD519. L'accès pour les déplacements doux y reste toutefois possible.

### Accessibilité (Principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sauf en cas de pente trop importante rendant l'aménagement impossible.

### Implantation des constructions (Principes obligatoires)

Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumières en toute saison.

Respecter, des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités et des espaces extérieurs.

Les constructions seront majoritairement ouvertes et couvertes en façades sud et fermées en façade nord. En façade sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver.

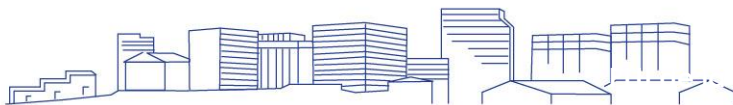
Mettre en place une forme urbaine compacte : les constructions seront agrégées verticalement ou horizontalement.

Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

### Les hauteurs des constructions (Principes obligatoires)

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

Pour cela une gradation des hauteurs du bâti sera mise en œuvre.



### La protection contre les nuisances liées aux bruits (Principes obligatoires).

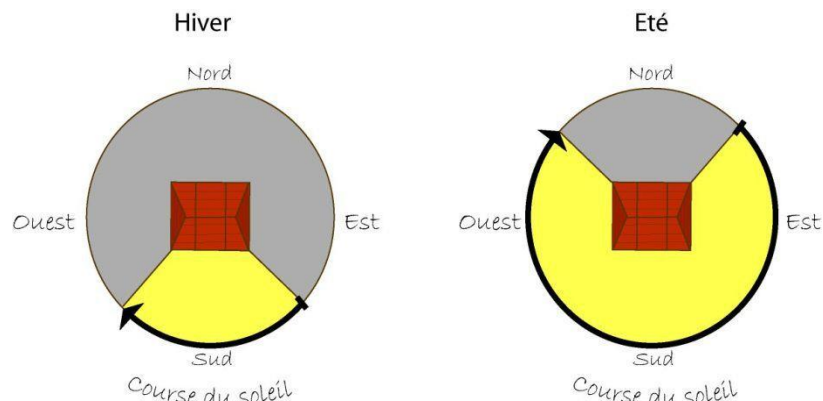
Le secteur des Cassis est concerné par les nuisances liées à la ligne TGV. Les bâtiments d'habitation, venant s'édifier dans les secteurs classés doivent respecter des prescriptions particulières d'isolement acoustique de façade. Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions à usage d'habitation devra veiller à réduire les nuisances sonores sur les espaces extérieurs, notamment sur les jardins.

### Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



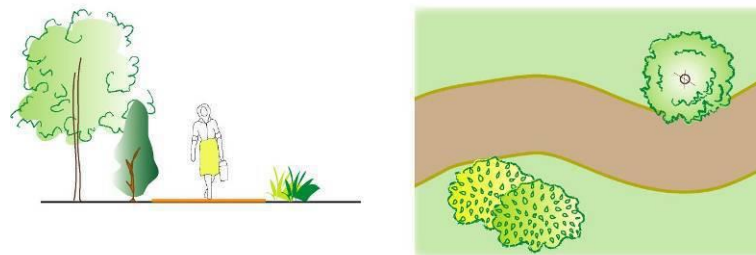
### Liaisons douces (Principes obligatoires)

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans les schémas.

Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

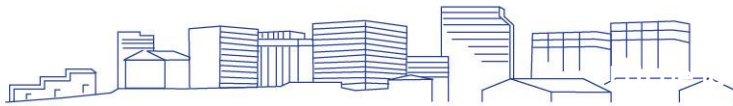
Les cheminements doux à créer sont définis sur le schéma de l'orientation d'aménagement.

Chemin intégré dans un espace vert



La continuité des circulations devra être garantie depuis les entrées principales des constructions projetées.

La continuité entre les espaces publics et les espaces extérieurs privatifs devra être recherchée.



### Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

### Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Le site devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux, jardins partagés...) à hauteur minimale de :

- 5% pour le secteur d'orientation d'aménagement situé dans la zone Ua (entrée Est),
- et de 20 % pour le secteur AUa des Cassis de la superficie de l'unité foncière d'origine.

Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

### Recommandations :

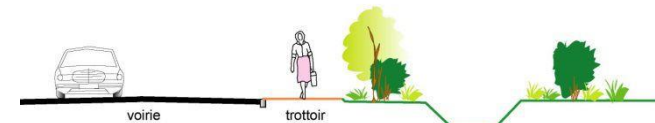
Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.

La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

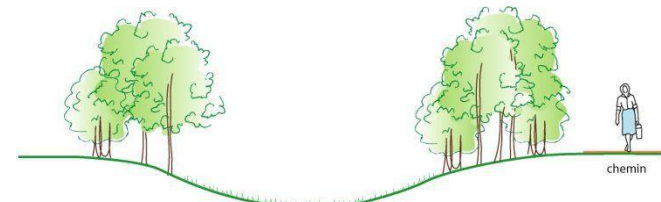
Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de stockage et recyclage des eaux pluviales



Noue en bordure de voie



Fossé en bordure de voie



Noue dans un espace paysager



### Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. Ces haies pourront être doublées d'un grillage ou d'un mur.
- Les haies pourront être constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.
- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU.

#### Plus spécifiquement sur la zone des Cassis :

Il est rappelé que ce secteur a fait l'objet d'une étude spécifique au titre de l'article L-111-1-4 du code de l'urbanisme. Les prescriptions de l'étude s'appliquent sur le secteur des Cassis. Une végétalisation importante des abords de la RD519 et de la LGV est demandée.

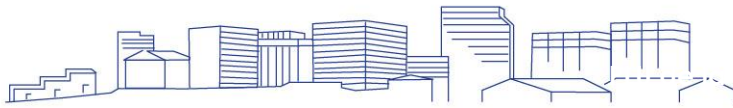
Un espace de transition planté entre le secteur des Cassis et les lotissements actuels devra être créé afin de renforcer la trame verte d'entrée de bourg et de limiter les « effets de masses » des constructions.

#### Plus spécifiquement sur le secteur d'entrée Est :

La requalification de ce secteur apparaît stratégique pour la commune. La construction de logements sur le site devra améliorer (notamment par un projet architectural de qualité) cette entrée de village, pour le moment peu attractive.

Les haies bocagères libres

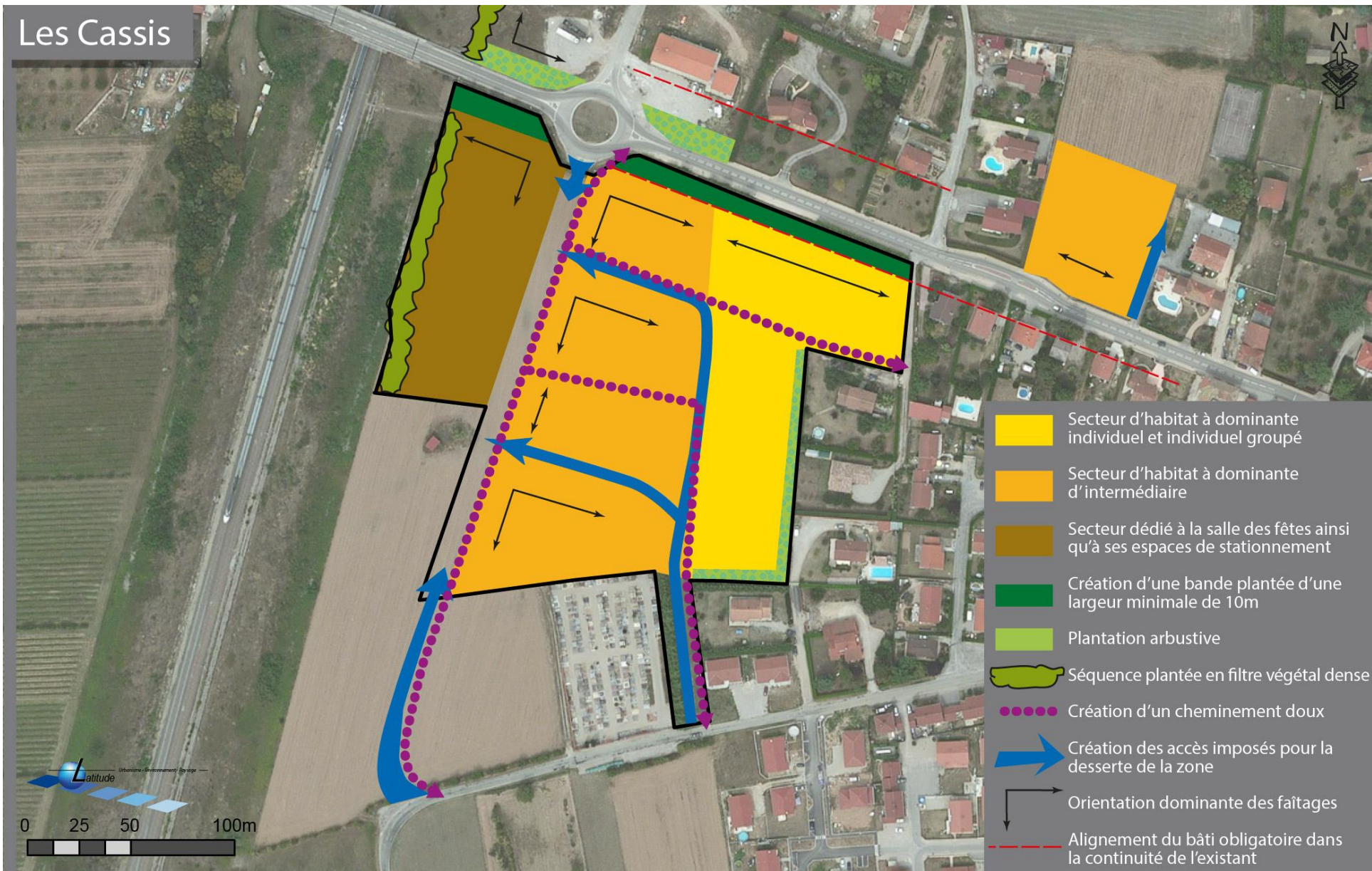
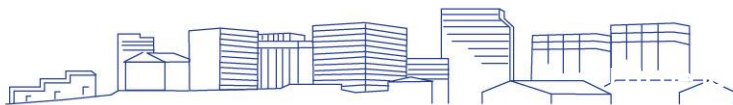


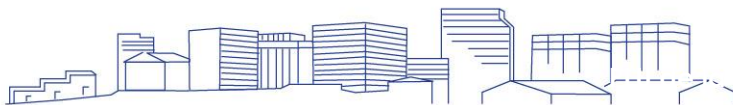


### **Dimensionnement et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)**

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

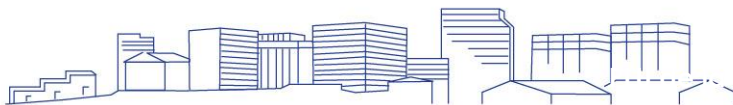






## Entrée Est du village





### 3 Les Orientations d'Aménagement de la ZAE de Mornay

#### 3.1 Les objectifs de l'aménagement

Le développement de la ZAE de Mornay devra permettre l'implantation d'activités artisanales et industrielles. L'intégration paysagère des bâtiments sera recherchée afin de ne pas dénaturer le paysage naturel autour du site.

#### 3.2 Les principes d'aménagement

- Organisation globale du site accès et desserte interne (Principes obligatoires Cf. schéma de principe)

Les principes d'aménagement sont détaillés dans le schéma ci-après.

Accessibilité (Principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sauf en cas de pente trop importante rendant l'aménagement impossible.

- Implantation des constructions (Principes obligatoires)

Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation parallèle ou perpendiculaire à la voie de façon à créer un front de rue.

- Liaisons douces (Principes obligatoires)

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

#### Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

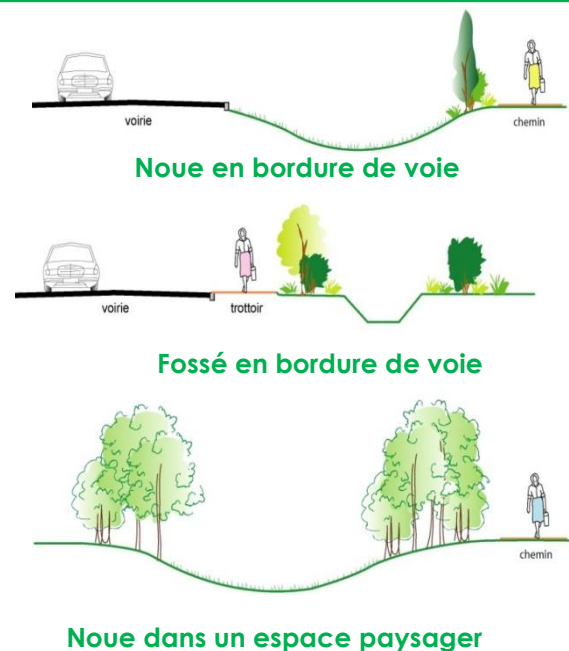
#### Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales

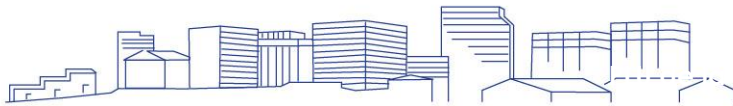
recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.

La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

Les opérations d'aménagement prévoient des dispositifs de stockage et recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins etc.).







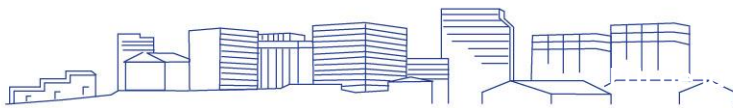
### Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
  - Les limites de la zone d'activités seront bordées de haies.
  - Traitement des abords de la voie : l'espace entre les constructions et la voie de desserte centrale sera traité en espace paysagé. Il ne recevra ni dépôt ni stockages qui seront positionnés soit sur les espaces latéraux soit sur les espaces en arrière des constructions.
  - Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. Ces haies pourront être doublées d'un grillage ou d'un mur.
  - Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.
- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
  - Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
  - Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU.
- Dimensionnement et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux modes doux. Elles seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements modes doux..

Les haies bocagères libres





## Extension de la ZAE de Mornay

