

Plan Local d'Urbanisme

OCTEVILLE-SUR-MER

5^E MODIFICATION

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce n°3



RÉVISION DU P.O.S. EN P.L.U.
Approuvée le : 3 avril 2013

1^{RE} MODIFICATION DU P.L.U.
Approuvée le : 2 mars 2016

2^E MODIFICATION DU P.L.U.
Approuvée le : 3 février 2014

3^E MODIFICATION DU P.L.U.
Prescrite le : 23 juin 2014
Approuvée le : 9 février 2015

4^E MODIFICATION DU P.L.U.
Approuvée le : 3 octobre 2016

5^E MODIFICATION DU P.L.U.
Prescrite le : 27 novembre 2017

Vu, pour être annexé à la délibération
du conseil municipal en date
du **14 MAI 2018**

Approuvant la modification du P.L.U.

Le Maire,



TABLE DES MATIERES

1	LE SITE DE L'ESTRAN	5
1.1	PERIMETRE DE L'OAP	5
1.2	SCHEMA D'AMENAGEMENT	6
1.3	PROGRAMME	7
1.4	TEMPORALITE	8
1.5	LE PROFIL DES VOIRIES	9
1.6	AUTRES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS.....	11
2	LA PRAIRIE	16
2.1	PERIMETRE DE L'OAP	16
2.2	SCHEMA D'AMENAGEMENT	17
2.3	PROGRAMME	18
2.4	TEMPORALITES.....	18
2.4.1	<i>Le profil des voiries</i>	19
2.4.2	<i>Autres prescriptions et recommandations</i>	21
3	LA FERME DE LA RUE RENEE RAAS	26
3.1	PERIMETRE DE L'OAP	26
3.2	SCHEMA D'AMENAGEMENT	27
3.3	PROGRAMME – HYPOTHESE 1	28
3.4	LE PROFIL DU NOUVEAU CHEMINEMENT - HYPOTHESE 1	28
3.5	AUTRES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS - HYPOTHESE 1	29
4	ROUTE DE MONTIVILLIERS	33

1.1 Périmètre de l'OAP














-  Périmètre de l'Orientat[i]on d'Aménage[m]ent et de Programmation
-  Parcelles privées

000 ZE 189
7884 m² Numéro des parcelles et superficie

1.2 Schéma d'aménagement



-  Axes principaux existants
-  Voirie type 1 - Rue Michel Morin voie double sens avec stationnement longitudinal, axe principal existant à requalifier avec des cheminements piétons qualitatifs et une trame éco-paysagère (noue)
-  Voirie type 2 : sens unique à 30 km/heure avec stationnement longitudinal d'un seul côté et trottoirs plantés
-  Schéma de principe des cheminements piétons à créer
-  Cheminements piétons existants ou à conforter
-  Espaces verts à conserver ou à créer et à mettre en réseau
-  Stationnement en poche. Pour le stationnement longitudinal, se référer aux profils des types de voirie
-  Habitat - typologie attendue : logements intermédiaires, en collectif R+2+C
-  Habitat - typologie attendue : logements intermédiaires, en collectif R+1+C
-  Habitat - typologie attendue : maisons accolées ou en bande, R+1+C
-  Merlon paysager


1.3 Programme

La vocation du site de l'Estran est l'accueil de nouveaux logements sur trois parcelles privées. Ces parcelles seront desservies à partir de la rue Michel Morin intégrée au périmètre de l'OAP.

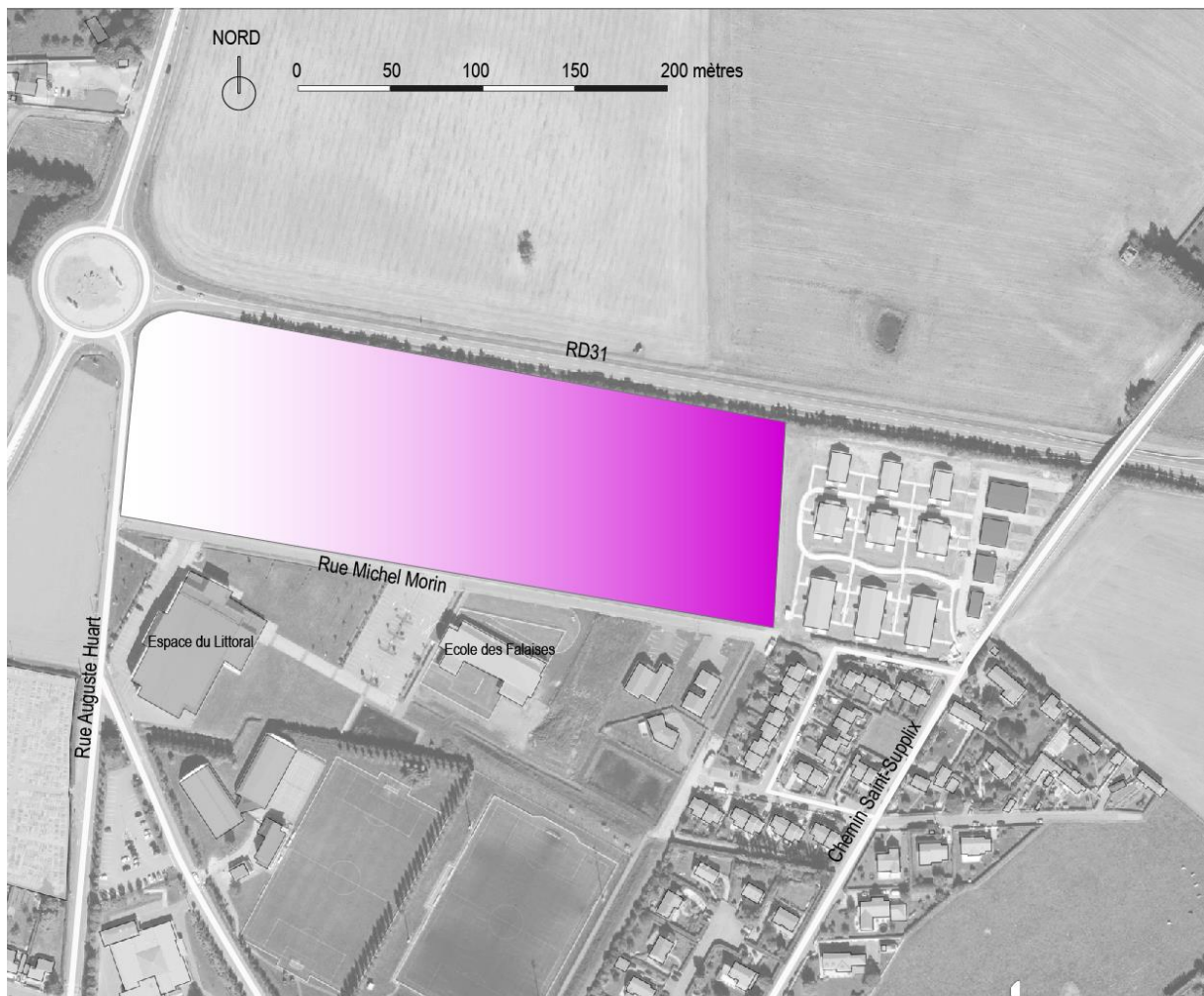
- Surface totale du périmètre de l'OAP : 4,1 hectares dont 3,6 hectares de domanialité privée
- Densité moyenne souhaitée : de l'ordre de 27 logements par hectare
- Nombre de logements total : environ 110 logements


L'urbanisation s'inscrit dans un objectif de mixité sociale avec une part de logements sociaux allant de 33% à 50% par opération.



-  33% de logements sociaux
-  50% de logements sociaux

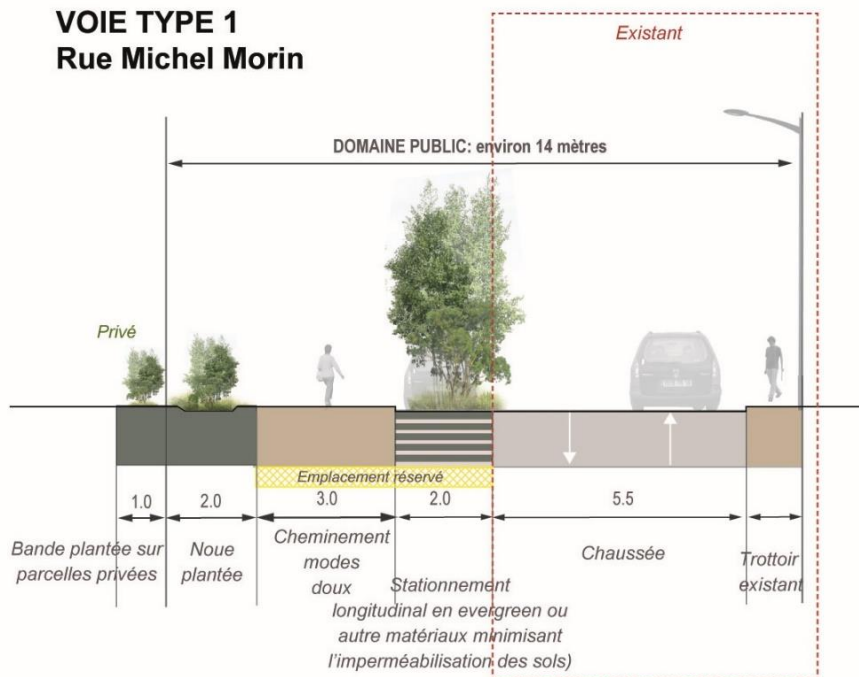
1.4 Temporalité



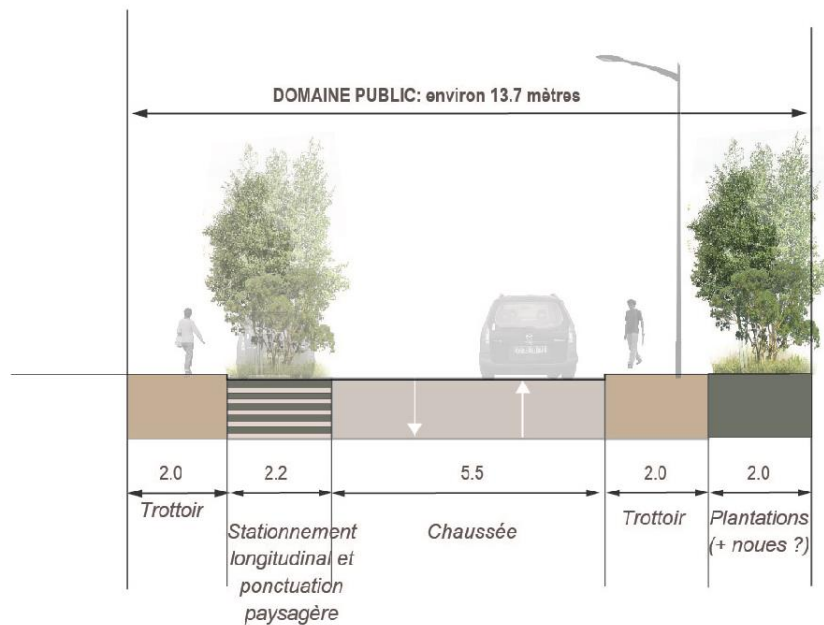
 Phasage : la teinte la plus foncée traduit les premières opérations en matière de logements, la coloration la plus claire traduit les dernières opérations à réaliser.

1.5 Le profil des voiries

Les nouvelles voies respecteront les orientations suivantes :

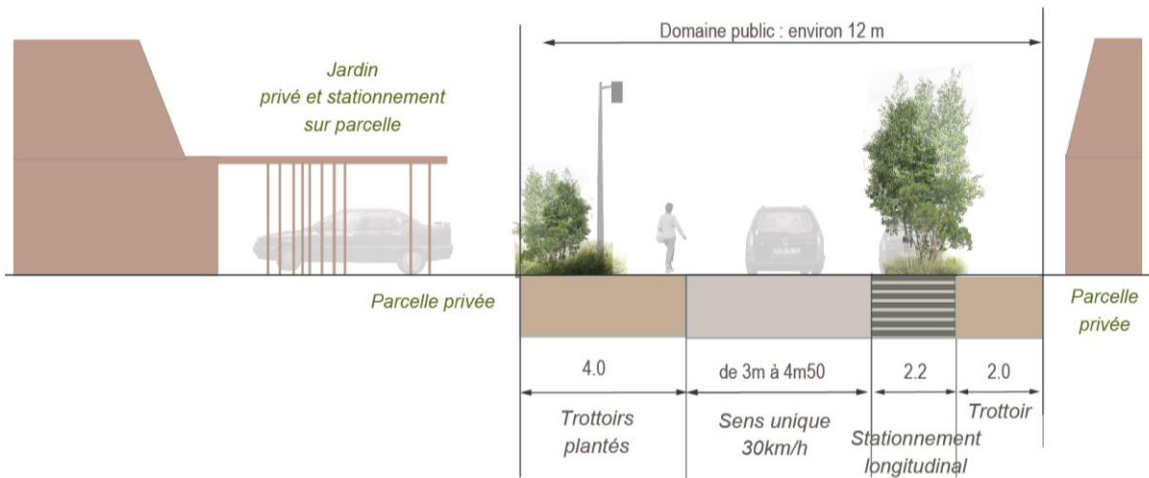


VOIE TYPE 1
Double sens à 30km/h avec stationnement longitudinal d'un seul côté et trottoirs généreux plantés



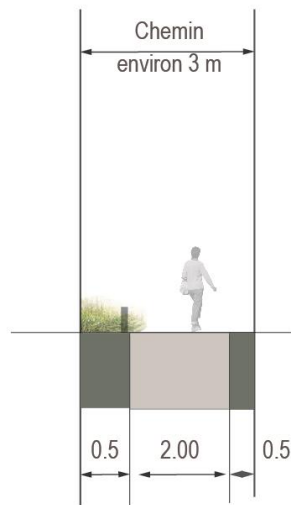
VOIE TYPE 2

Sens unique à 30 km/h avec stationnement longitudinal d'un seul côté et trottoirs généreux plantés



Des «chemins»

Des sentiers traversant le quartier



1.6 Autres prescriptions et recommandations

▪ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Proposer des logements intermédiaires et petits collectifs avec 6 à 11 logements par bâtiment : accès individualisé, accès au jardin en rez-de-chaussée, balcon ou terrasse sur les étages supérieurs avec exposition sud.</p>	<p>Privilégier des formes d'habitat compactes</p> <p>Intégrer des logements en autopromotion</p> <p>Logements individuels en bande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assembler les logements pour ménager des espaces libres plantés - Garantir un fonctionnement bioclimatique - Organiser le bâti par rapport à la voirie <p>Logements individuels denses :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Taille des parcelles de 200 à 600 m² - Organisation régulière pour laisser de la place à la végétation et pour gérer le soleil en façade <p>Les bâtiments situés le long de la RD7 auront un rôle de bâtiment écran : ils devront à la fois protéger les constructions à l'intérieur du quartier des nuisances entraînées par le RD7 mais également offrir des logements confortables en respectant les normes acoustiques, en localisant les pièces à vivre côté quartier ...</p> <p>Organiser des transitions douces entre espaces publics et privés, vers de nouveaux frontages.</p> <p>Une organisation du bâti en lien avec la topographie</p> <p>Intégration des attiques dans les formes bâtis</p>

▪ Mixité fonctionnelle et sociale

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>La programmation en logement social devra atteindre un minimum de 50% du programme d'habitat. Le programme de logement social devra être composé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A minima de 30% de PLAI - Au maximum de 30% de PLS <p>Proposer des logements avec une variété de type d'accession :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accession privée / Location privée. - Accession sociale / Location sociale. <p>Proposer une diversité dans la typologie des logements : du T2 au T5 : la programmation sera à évaluer en fonction de l'état de la demande et des dernières opérations réalisées. Chaque opération doit concourir à offrir une diversité de typologie répondant aux besoins communaux.</p>	<p>Intégrer des jardins familiaux dans l'espace vert prescrit en entrée de site (entre la rue Michel Morin et la rue Auguste Huart avec une aire de compostage et un local pour la vente de légumes).</p>

▪ **Qualité environnementale et prévention des risques**

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Varié le type d'espaces verts (composition végétale, strates..) : haies, jardins collectifs, noues, places arborées...</p>	<p>Des nichoirs, idéalement placés sur certains arbres du futur quartier pourront permettre d'accueillir l'avifaune locale.</p> <p>Spécialiser certains espaces publics et en laisser d'autres à l'appropriation de chacun : définir des espaces destinés à certains publics (petite enfance, jeunes, personnes âgées...) ou bien à certains usages spécifiques : jeux, jardinage, circulation...</p>
<p>Mettre en place un réseau de noues et de fossés végétalisés, qui ont un rôle de collecte et de transfert des eaux pluviales et participent également au stockage, à la réduction du volume d'eau par infiltration et évapotranspiration, à l'épuration des eaux d'écoulement et à l'intégration de l'eau dans le paysage du quartier.</p> <p>Végétaliser les noues.</p>	<p>Le choix et la disposition des végétaux se feront en fonction de la durée et de la fréquence des inondations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Noues secondaires : <ul style="list-style-type: none"> o enherbement par des graminées (fétuque rouge, agrostis, pâturin...); o couvre-sol fleuris sur talus (pervenche, géranium...); o Buissons en haut de talus (Epine-vinette, groseillier, spirée...) - Noues primaires avec seuil : <ul style="list-style-type: none"> o Enherbement par des graminées (fétuque rouge, agrostis, pâturin, ray-grass) du fond de fossé entre les seuils o Hélophytes au niveau des seuils (roseau commun, Baldingère, Massette...) o Arbustes et arbres en haut de talus <p>Il convient de réaliser des noues nécessitant un entretien minimum et de s'assurer de la facilité de gestion de ces espaces par la commune.</p>
<p>Installer des cuves (enterrées ou non) pour récupérer et réutiliser les eaux de toitures</p>	<p>Installer du matériel hydro-économe (robinet avec aérateurs / mousseurs, douchette, chasse d'eau double-débit...) dans les logements pour un fonctionnement plus économe.</p> <p>Gérer la température de l'eau : l'adapter au mieux aux besoins (70°C maximum pour l'eau de vaisselle et de bain).</p> <p>Favoriser la transparence de la consommation par un compteur individuel de classe C avec télé ou radio relevé et affichage de la consommation.</p> <p> limiter la pression à 3 bars</p>
<p>Marquer les limites de domanialité et planter des haies également sur le domaine public</p> <p>Planter 100% d'espèces locales : les espèces exotiques envahissantes sont interdites.</p>	<p>Favoriser la plantation de haies aux essences variées en limite des jardins privés. Choisir les végétaux et la physionomie de la haie en fonction de l'effet recherché (haies « brise-vue » entre les jardins privés par exemple)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haies basses dominées par le prunier, le rosier des chiens, le troène commun, la Viorne lantane...

	<ul style="list-style-type: none"> - Haies basses co-plantées par les arbres de haut jet : Chêne pédonculé, Charme, Merisier, orme champêtre...
<p>Sur les parcelles privées, au moins 40% de la superficie des parcelles sera non imperméabilisée.</p>	<p>Privilégier des sols capables d'infiltrer l'eau avec des revêtements de coefficient de ruissellement faible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur les parkings, privilégier un revêtement avec un coefficient de ruissellement maximal de 0,7 (stabilisé, pavés autobloquants, graviers...). - Les voies tertiaires (profils 2 et 3) circulant à l'intérieur des îlots d'habitats, privilégier des revêtements perméables (grave ou pavage). <p>Privilégier des toitures végétalisées extensives sur les bâtiments. Dans le cas d'un surcoût non acceptable, l'installation de toits stockant est une alternative envisageable.</p> <p>Réutiliser l'eau sur place pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'arrosage des jardins et des espaces verts (citernes de stockage des eaux de toiture). - Le nettoyage des espaces collectifs.
<p>40% minimum d'éclairage naturel pour les logements</p> <p>Une vue sur l'extérieur minimum par pièce avec taux d'occupation supérieur à 10%.</p> <p>Protéger les logements du rayonnement solaire rasant à l'Est et à Ouest</p> <p>La proportion de surface de baie exposée sud par rapport à la surface de plancher devra être comprise entre 35 et 40%.</p> <p>Gérer 60 à 70% des besoins en eau chaude par le solaire (ECS), soit environ 50 à 60 m² de capteurs solaires thermiques par bâtiment.</p>	<p>Privilégier l'exposition SE-SO pour les bâtiments Le maximum de fenêtres sera orienté Sud. Limiter les ouvertures au Nord afin de minimiser les déperditions de chaleurs du bâtiment.</p> <p>Façades Ouest :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les façades Ouest et Sud-Ouest des vents dominants par des masques végétaux. - Privilégier les essences caduques pour ne pas contrarier les apports solaires passifs. <p>Limiter la pollution lumineuse, par des éclairages adaptés en hauteur, direction des flux lumineux, intensités et périodes d'éclairage.</p> <p>Privilégier les stores extérieurs pour protéger les logements du rayonnement solaire</p> <p>Isolation de la couverture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utiliser une lame d'air sous couverture plus importante (par exemple, 10 cm pour une pente de 30%). - Prévoir une forte isolation (par exemple, 30 cm de laine de bois) avec une bonne étanchéité à l'air. - Choisir un isolant suffisamment dense (>50 kg/m³) qui permettra un amortissement et un déphasage des flux de chaleur (ouate de cellulose, fibre de bois).

	<p>Performance technique des parois : Garantir une très forte inertie des ouvrages = Inertie lourde des parois et planchers hauts avec $I > 64Wh/m^2.K$ (brique monomur par exemple) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une sur-isolation de l'enveloppe = U de chaque paroi verticale $< 0,20$ (notamment pour les parois orientées au Nord). - Limitation du rayonnement solaire direct en période estivale et éviter les surchauffes = Utilisations de casquettes, pergolas et autres stores extérieurs en façade Sud et Ouest... - Valorisation de solutions techniques pour le captage et la diffusion thermique = Les doubles-peaux, les murs trombes, les serres, etc... dans une réflexion double, d'apports de chaleur « gratuite » (solaire passif) et de rafraîchissement naturel (free-cooling¹). <p>Agencement réfléchi des différentes pièces en favorisant les apports solaires passifs dans les pièces de vie, et en utilisant les pièces fonctionnelles (garage, cuisine...) comme espaces « tampon » en hiver.</p> <p>Chaque bâtiment devra être conçu afin d'être ventilés de façon optimale par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation des vents moyens pour une ventilation naturelle. - Mise en œuvre de dispositif de free-cooling pour tous les ouvrages et de sur-ventilation nocturne
--	--

▪ **Mobilités : stationnement, transports en commun et modes doux**

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Des aménagements de stationnement vélo seront installés à l'entrée des 2 espaces verts.</p> <p>Le nombre de places de stationnement sera limité à au maximum 1 place pour les logements $< 75 m^2$ et de 1 à 1.5 places pour les logements $> 75 m^2$.</p>	<p>Des places de parking en poches végétalisées bien intégrées seront aménagées à l'entrée des ilots afin de limiter la circulation.</p>

¹ La ventilation intensive d'été, souvent appelée "free cooling" consiste à refroidir un bâtiment par ventilation en utilisant l'énergie gratuite de l'air extérieur lorsque celui-ci présente une température inférieure à la température intérieure :

- En hiver, de l'air frais extérieur peut alimenter, en journée, les zones à rafraîchir sans nécessiter l'enclenchement des groupes frigorifiques.
- En été, une ventilation nocturne peut décharger le bâtiment de la chaleur accumulée en journée.

▪ **Desserte des terrains par les voies et réseaux/ collecte des déchets**

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Collecte des déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat collectif : Aménager des loges (espaces clos et sec) à l'interface domaine public / domaine privé pour les logements collectifs. Elles comporteront deux bacs (tri sélectif, ordures ménagères...). 	<p>Collecte des déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faciliter le tri dans les logements : chaque logement doit être équipé d'un espace de tri, pour entreposer les différents déchets (verre, emballage, organique...) avant l'apport volontaire. - Habitats individuels ou semi-individuels : Implanter des conteneurs de collecte en entrée de parcelle (accolés aux îlots de stationnement par exemple). Le but étant de garantir un accès facilité aux camions de ramassage tout en interdisant leur circulation à l'intérieur des îlots.

2.1 Périmètre de l'OAP

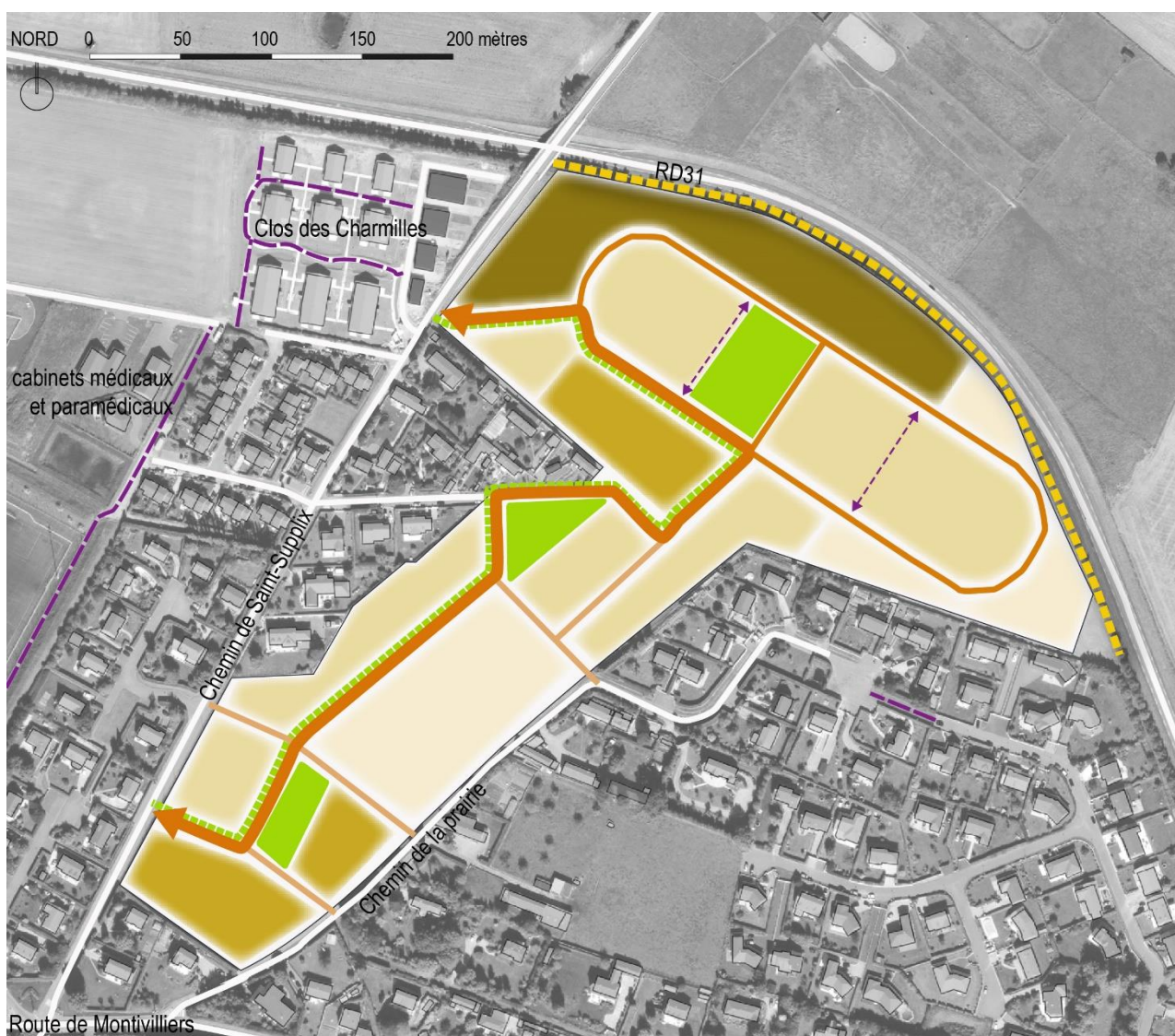


— Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

— Parcelles privées

000 ZH 146
49 002 m² Numéro des parcelles et superficie

2.2 Schéma d'aménagement



- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Axes principaux existants
- Voirie type 1 : voie double sens avec stationnement longitudinal, axe principal existant à requalifier avec des cheminements piétons qualitatifs et une trame éco-paysagère (noue)
- Voirie type 2 : voie sens unique à créer, stationnement longitudinal
- Voirie type 3 : voie partagée à sens unique à créer
- Schéma de principe des cheminements piétons à créer
- Cheminements piétons existants
- Espaces verts à conserver ou à créer et à mettre en réseau
- Habitat - typologie attendue : logements intermédiaires, en collectif R+2+C
- Habitat - typologie attendue : logements intermédiaires, en collectif R+1+C
- Habitat - typologie attendue : maisons accolées ou en bande, R+1+C
- Habitat - typologie attendue : lots libres, R+1+C
- Merlon paysager

2.3 Programme

La vocation du site de la Prairie est l'accueil de nouveaux logements sur quatre parcelles privées. Ces parcelles seront desservies à partir du chemin de Saint-Supplix et du chemin de la Prairie.

Surface totale du périmètre de l'OAP : 8.7 hectares.

- Densité moyenne souhaitée : de l'ordre de 23 logements par hectare
- Nombre de logements total : entre 175 et 210 logements

L'urbanisation s'inscrit dans un objectif de mixité sociale avec une part de logements sociaux de 50%.

Il est souhaité que les logements construits au sud du site soient favorables à l'accueil des aînés.

2.4 Temporalités



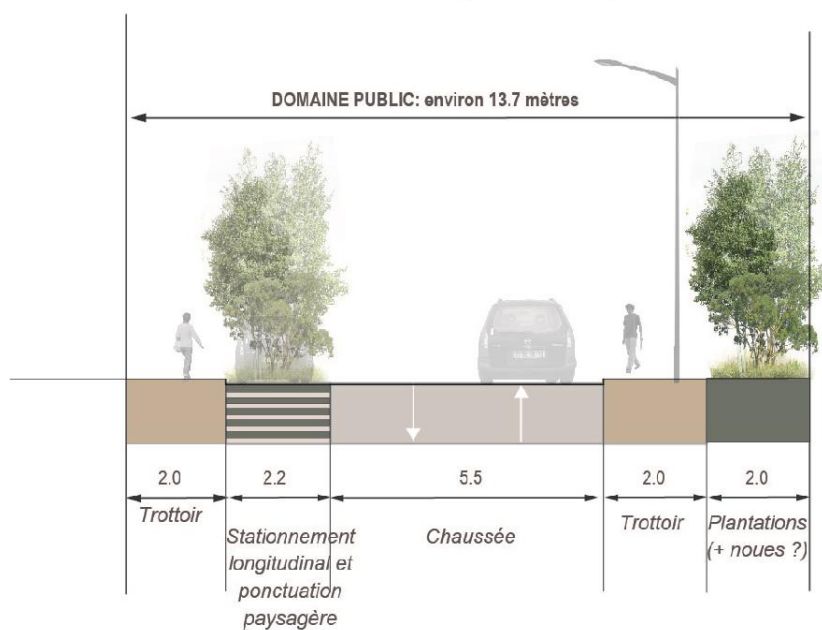
 Phasage : la teinte la plus foncée traduit les premières opérations en matière de logements, la coloration la plus claire traduit les dernières opérations à réaliser.

2.4.1 Le profil des voiries

Les nouvelles voies respecteront les orientations suivantes :

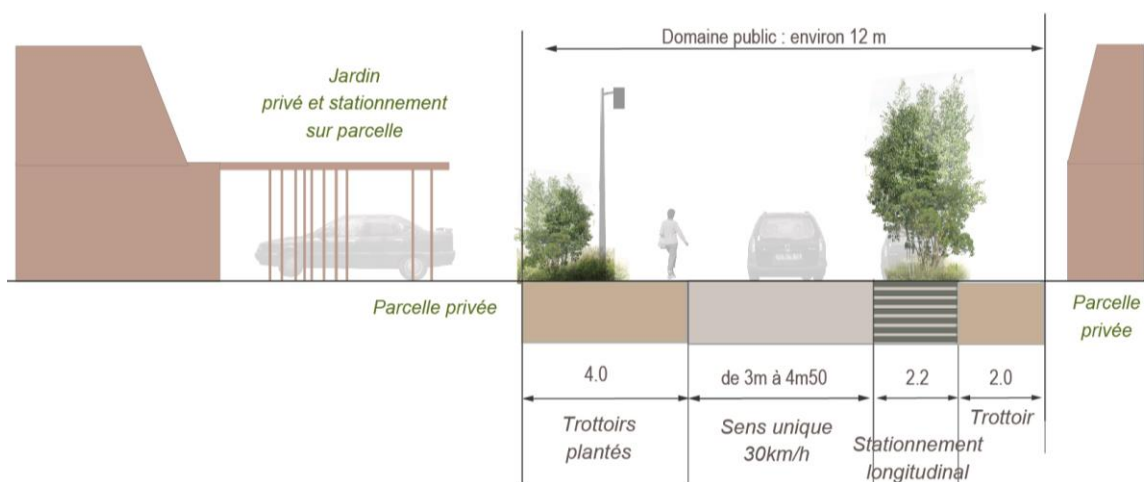
VOIE TYPE 1

Double sens à 30km/h avec stationnement longitudinal d'un seul côté et trottoirs généreux plantés



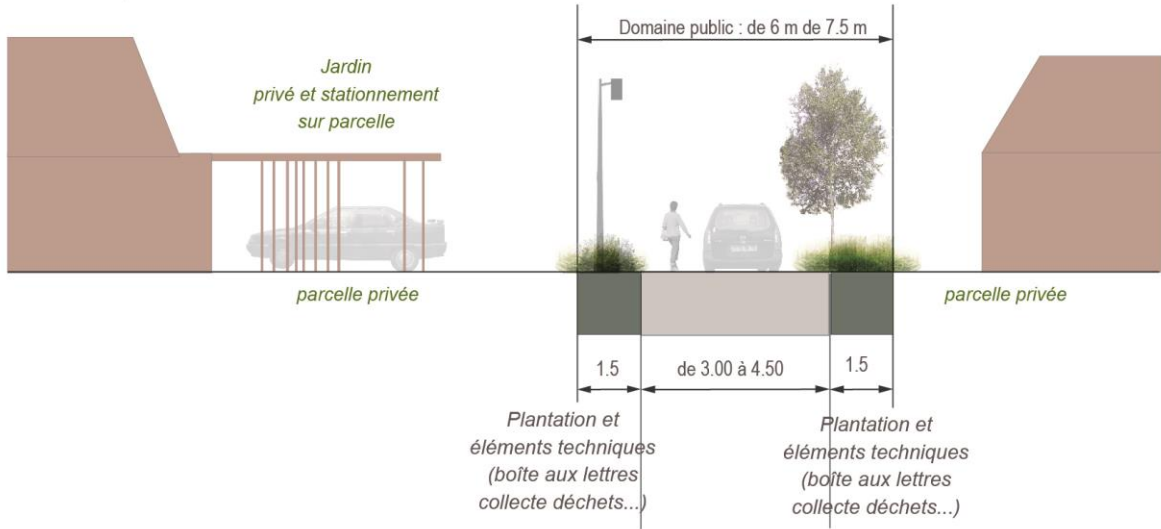
VOIE TYPE 2

Sens unique à 30 km/h avec stationnement longitudinal d'un seul côté et trottoirs généreux plantés



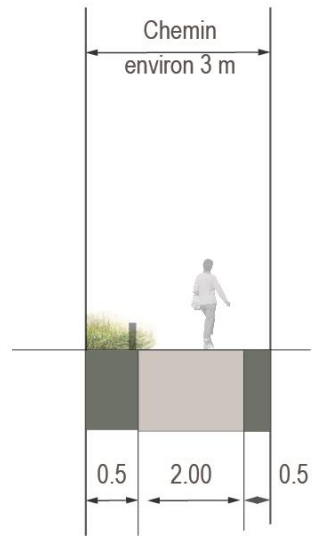
VOIE TYPE 3

Une voie partagée sans trottoir
Sens unique



Des «chemins»

Des sentiers traversant le quartier



2.4.2 Autres prescriptions et recommandations

▪ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Proposer des logements intermédiaires et petits collectifs avec 6 à 11 logements par bâtiment : accès individualisé, accès au jardin en rez-de-chaussée, balcon ou terrasse sur les étages supérieurs avec exposition sud.</p>	<p>Privilégier des formes d'habitat compactes Intégrer des logements en autopromotion Logements individuels en bande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assembler les logements pour ménager des espaces libres plantés - Garantir un fonctionnement bioclimatique - Organiser le bâti par rapport à la voirie <p>Logements individuels denses :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Taille des parcelles de 200 à 600 m² - Organisation régulière pour laisser de la place à la végétation et pour gérer le soleil en façade <p>Les bâtiments situés le long de la RD7 auront un rôle de bâtiment écran : ils devront à la fois protéger les constructions à l'intérieur du quartier des nuisances entraînées par le RD7 mais également offrir des logements confortables en respectant les normes acoustiques, en localisant les pièces à vivre côté quartier ...</p> <p>Organiser des transitions douces entre espaces publics et privés, vers de nouveaux frontages. Une organisation du bâti en lien avec la topographie Intégration des attiques dans les formes bâtis</p>

▪ Mixité fonctionnelle et sociale

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>La programmation en logement social devra atteindre un minimum de 50% du programme d'habitat. Le programme de logement social devra être composé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A minima de 30% de PLAI - Au maximum de 30% de PLS <p>Proposer des logements avec une variété de type d'accession :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accession privée / Location privée. - Accession sociale / Location sociale. <p>Proposer une diversité dans la typologie des logements : du T2 au T5 : la programmation sera à évaluer en fonction de l'état de la demande et des dernières opérations réalisées. Chaque opération doit concourir à offrir une diversité de typologie répondant aux besoins communaux. Favoriser l'implantation de logements pour les aînés.</p>	

▪ **Qualité environnementale et prévention des risques**

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Varié le type d'espaces verts (composition végétale, strates..) : haies, jardins collectifs, noues, places arborées...</p>	<p>Des nichoirs, idéalement placés sur certains arbres du futur quartier pourront permettre d'accueillir l'avifaune locale.</p> <p>Spécialiser certains espaces publics et en laisser d'autres à l'appropriation de chacun : définir des espaces destinés à certains publics (petite enfance, jeunes, personnes âgées...) ou bien à certains usages spécifiques : jeux, jardinage, circulation...</p>
<p>Mettre en place un réseau de noues et de fossés végétalisés, qui ont un rôle de collecte et de transfert des eaux pluviales et participent également au stockage, à la réduction du volume d'eau par infiltration et évapotranspiration, à l'épuration des eaux d'écoulement et à l'intégration de l'eau dans le paysage du quartier.</p> <p>Végétaliser les noues.</p>	<p>Le choix et la disposition des végétaux se feront en fonction de la durée et de la fréquence des inondations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Noues secondaires : <ul style="list-style-type: none"> ○ enherbement par des graminées (fétuque rouge, agrostis, pâturin...) ; ○ couvre-sol fleuris sur talus (pervenche, géranium...) ; ○ Buissons en haut de talus (Epine-vinette, groseillier, spirée...) - Noues primaires avec seuil : <ul style="list-style-type: none"> ○ Enherbement par des graminées (fétuque rouge, agrostis, pâturin, ray-grass) du fond de fossé entre les seuils ○ Hélophytes au niveau des seuils (roseau commun, Baldingère, Massette...) ○ Arbustes et arbres en haut de talus <p>Il convient de réaliser des noues nécessitant un entretien minimum et de s'assurer de la facilité de gestion de ces espaces par la commune.</p>
<p>Installer des cuves (enterrées ou non) pour récupérer et réutiliser les eaux de toitures</p>	<p>Gérer la température de l'eau : l'adapter au mieux aux besoins (70°C maximum pour l'eau de vaisselle et de bain).</p> <p>Installer du matériel hydro-économe (robinet avec aérateurs / mousseurs, douchette, chasse d'eau double-débit...) dans les logements pour un fonctionnement plus économe.</p> <p>Favoriser la transparence de la consommation par un compteur individuel de classe C avec télé ou radio relevé et affichage de la consommation.</p> <p> limiter la pression à 3 bars</p>
<p>Marquer les limites de domanialité et planter des haies également sur le domaine public</p> <p>Planter 100% d'espèces locales : les espèces exotiques envahissantes sont interdites.</p>	<p>Favoriser la plantation de haies aux essences variées en limite des jardins privés. Choisir les végétaux et la physionomie de la haie en fonction de l'effet recherché (haies « brise-vue » entre les jardins privés par exemple)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Haies basses dominées par le prunelier, le rosier des chiens, le troène commun, la Viorne lantane... - Haies basses co-plantées par les arbres de haut jet : Chêne pédonculé, Charme, Merisier, orme champêtre...
<p>Sur les parcelles privées, au moins 40% de la superficie des parcelles sera non imperméabilisée.</p>	<p>Privilégier des sols capables d’infiltrer l’eau avec des revêtements de coefficient de ruissellement faible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur les parkings, privilégier un revêtement avec un coefficient de ruissellement maximal de 0,7 (stabilisé, pavés autobloquants, graviers...). - Les voies tertiaires (profils 2 et 3) circulant à l’intérieur des îlots d’habitats, privilégier des revêtements perméables (grave ou pavage). <p>Privilégier des toitures végétalisées extensives sur les bâtiments. Dans le cas d’un surcoût non acceptable, l’installation de toits stockant est une alternative envisageable.</p> <p>Réutiliser l’eau sur place pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L’arrosage des jardins et des espaces verts (citernes de stockage des eaux de toiture). - Le nettoyage des espaces collectifs.
<p>40% minimum d’éclairage naturel pour les logements</p> <p>Une vue sur l’extérieur minimum par pièce avec taux d’occupation supérieur à 10%.</p> <p>Protéger les logements du rayonnement solaire rasant à l’Est et à Ouest</p> <p>La proportion de surface de baie exposée sud par rapport à la surface de plancher devra être comprise entre 35 et 40%.</p> <p>Gérer 60 à 70% des besoins en eau chaude par le solaire (ECS), soit environ 50 à 60 m² de capteurs solaires thermiques par bâtiment.</p>	<p>Privilégier l’exposition SE-S-SO pour les bâtiments Le maximum de fenêtres sera orienté Sud. Limiter les ouvertures au Nord afin de minimiser les déperditions de chaleurs du bâtiment.</p> <p>Limiter la pollution lumineuse, par des éclairages adaptés en hauteur, direction des flux lumineux, intensités et périodes d’éclairage.</p> <p>Privilégier les stores extérieurs pour protéger les logements du rayonnement solaire</p> <p>Façades Ouest :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les façades Ouest et Sud-Ouest des vents dominants par des masques végétaux. - Privilégier les essences caduques pour ne pas contrarier les apports solaires passifs. <p>Isolation de la couverture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utiliser une lame d’air sous couverture plus importante (par exemple, 10 cm pour une pente de 30%). - Prévoir une forte isolation (par exemple, 30 cm de laine de bois) avec une bonne étanchéité à l’air.

	<ul style="list-style-type: none"> - Choisir un isolant suffisamment dense (>50 kg/m³) qui permettra un amortissement et un déphasage des flux de chaleur (ouate de cellulose, fibre de bois). <p>Performance technique des parois : Garantir une très forte inertie des ouvrages = Inertie lourde des parois et planchers hauts avec I > 64Wh/m².K (brique monomur par exemple) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une sur-isolation de l'enveloppe = U de chaque paroi verticale < 0,20 (notamment pour les parois orientées au Nord). - Limitation du rayonnement solaire direct en période estivale et éviter les surchauffes = Utilisations de casquettes, pergolas et autres stores extérieurs en façade Sud et Ouest... - Valorisation de solutions techniques pour le captage et la diffusion thermique = Les doubles-peaux, les murs trombes, les serres, etc... dans une réflexion double, d'apports de chaleur « gratuite » (solaire passif) et de rafraîchissement naturel (free-cooling²). <p>Agencement réfléchi des différentes pièces en favorisant les apports solaires passifs dans les pièces de vie, et en utilisant les pièces fonctionnelles (garage, cuisine...) comme espaces « tampon » en hiver. Chaque bâtiment devra être conçu afin d'être ventilés de façon optimale par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation des vents moyens pour une ventilation naturelle. - Mise en œuvre de dispositif de free-cooling pour tous les ouvrages et de sur-ventilation nocturne
--	---

▪ **Mobilités : stationnement, transports en commun et modes doux**

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Des aménagement de stationnements vélo seront installés à l'entrée des 2 espaces verts</p> <p>Le nombre de places de stationnement sera limité à au maximum 1 place pour les logements < 75 m² et de 1 à 1.5 places pour les logements > 75 m².</p>	<p>Des places de parking en poches végétalisées bien intégrées seront aménagées à l'entrée des ilots afin de limiter la circulation.</p>

² La ventilation intensive d'été, souvent appelée "free cooling" consiste à refroidir un bâtiment par ventilation en utilisant l'énergie gratuite de l'air extérieur lorsque celui-ci présente une température inférieure à la température intérieure :

- En hiver, de l'air frais extérieur peut alimenter, en journée, les zones à rafraîchir sans nécessiter l'enclenchement des groupes frigorifiques.
- En été, une ventilation nocturne peut décharger le bâtiment de la chaleur accumulée en journée.

▪ **Desserte des terrains par les voies et réseaux/ collecte des déchets**

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Collecte des déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat collectif : Aménager des loges (espaces clos et sec) à l'interface domaine public / domaine privé pour les logements collectifs. Elles comporteront deux bacs (tri sélectif, ordures ménagères...). 	<p>Collecte des déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faciliter le tri dans les logements : chaque logement doit être équipé d'un espace de tri, pour entreposer les différents déchets (verre, emballage, organique...) avant l'apport volontaire. - Habitats individuels ou semi-individuels : Implanter des conteneurs de collecte en entrée de parcelle (accolés aux îlots de stationnement par exemple). Le but étant de garantir un accès facilité aux camions de ramassage tout en interdisant leur circulation à l'intérieur des îlots.

3.1 Périmètre de l'OAP



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

 Parcelles privées

000 AA 159
5223 m² Numéro des parcelles et superficie

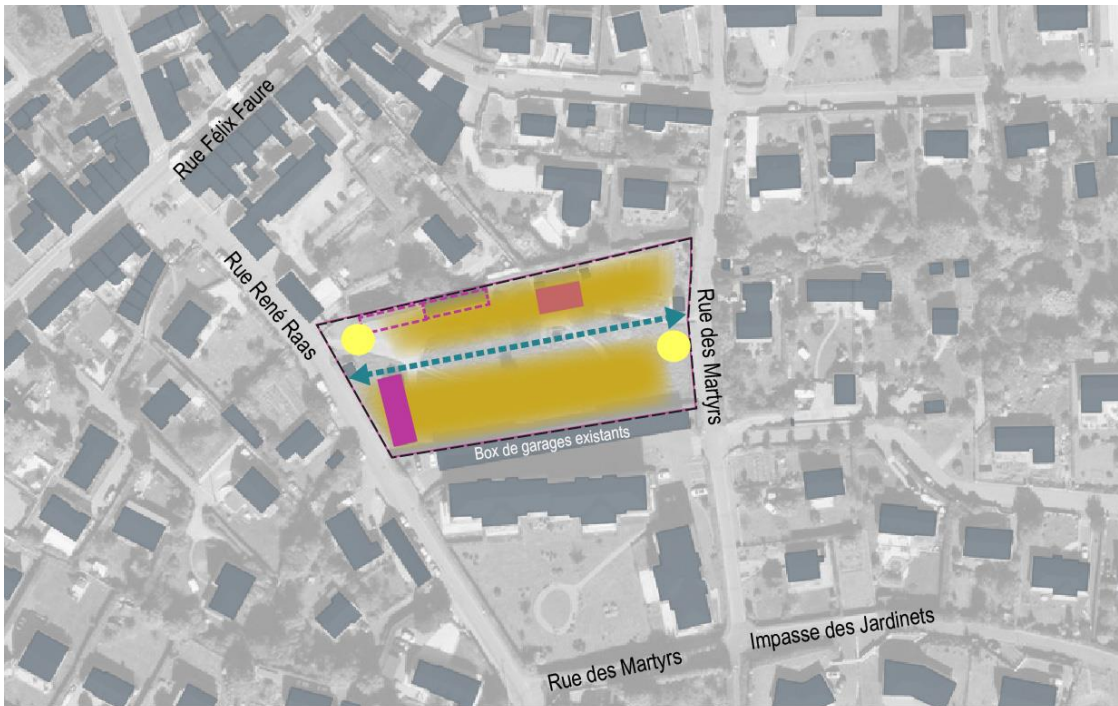
0 50 100 mètres



NORD



3.2 Schéma d'aménagement



--- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

■ Sous réserve d'un diagnostic bâti satisfaisant, bâti existant à préserver

--- Bâti existant à démolir

■ Maison individuelle existante

■ Habitat - typologie attendue : maisons en bande, R+1+C au maximum

←---→ Cheminement piéton

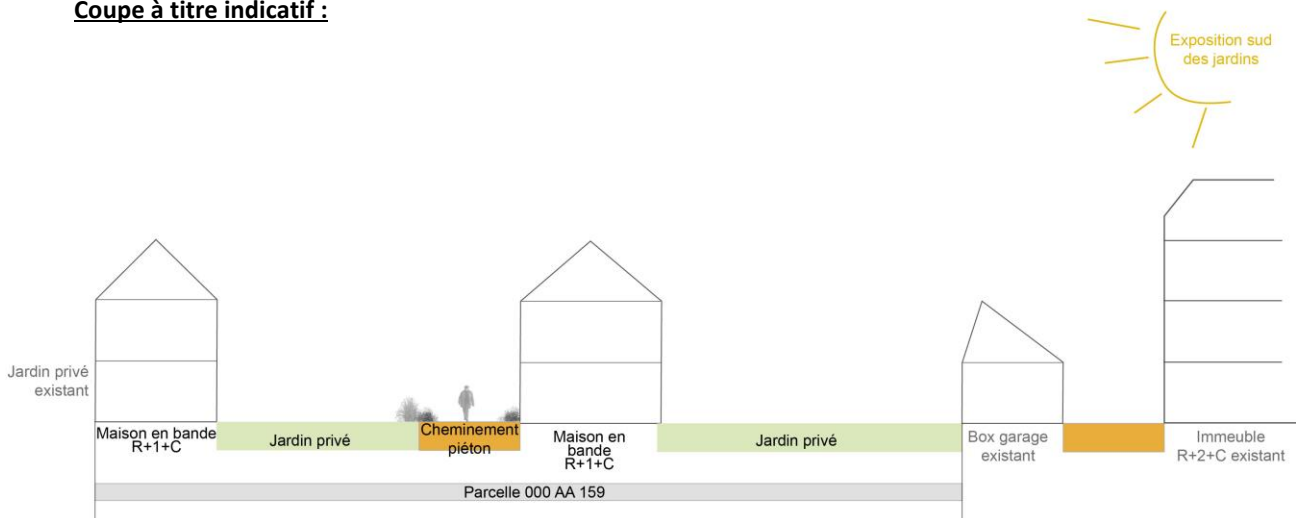
● Stationnement paysager en poche (entre 1,5 et 2 places par logement)
Privilégier une localisation du stationnement majoritairement côté rue René Raas

0 50 100 mètres

NORD



Coupe à titre indicatif :



3.3 Programme – hypothèse 1

La vocation du site de la ferme René Raas est l'accueil de nouveaux logements sur 2 parcelles privées. Ces parcelles seront desservies à partir de la rue René Raas et de la rue des Martyrs.

Surface totale du périmètre de l'OAP : 5243 m² hectares.

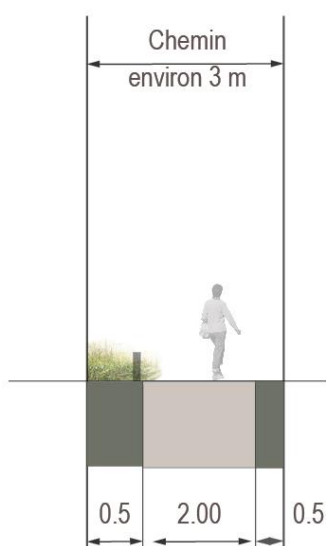
Le stationnement sera géré par l'aménagement de places de parking en poches végétalisées bien intégrées et accessibles par la rue René Raas et la rue des Martyrs.

Dans cette hypothèse, la maison individuelle existante peut être préservée.

3.4 Le profil du nouveau cheminement - hypothèse 1

Le chemin piéton permettra de desservir l'ensemble des logements. Il pourra prendre davantage d'ampleur (5m environ) que le schéma ci-contre mais devra en respecter le profil de principe.

Des «chemins» Des sentiers traversant le quartier



Le stationnement en poche en entrée de quartier devra être traité en stationnement paysager avec des haies vives et dans un souci d'intégration dans le paysage.

3.5 Autres prescriptions et recommandations - hypothèse 1

▪ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
	<p>Privilégier des formes d'habitat compactes</p> <p>Intégrer des logements en autopromotion</p> <p>Logements individuels en bande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assembler les logements pour ménager des espaces libres plantés - Garantir un fonctionnement bioclimatique <p>Logements individuels denses :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Taille des parcelles de 150 à 300 m² - Organisation régulière pour laisser de la place à la végétation et pour gérer le soleil en façade <p>Organiser des transitions douces entre espaces publics et privés, vers de nouveaux frontages.</p>

▪ Mixité fonctionnelle et sociale

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>La programmation en logement social devra atteindre un minimum de 1/3 du programme d'habitat. Le programme de logement social devra être composé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A minima de 30% de PLAI - Au maximum de 30% de PLS <p>Proposer des logements avec une variété de type d'accession :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accession privée / Location privée. - Accession sociale / Location sociale. <p>Proposer une diversité dans la typologie des logements : du T2 au T5 : la programmation sera à évaluer en fonction de l'état de la demande et des dernières opérations réalisées. Chaque opération doit concourir à offrir une diversité de typologie répondant aux besoins communaux.</p>	

▪ Qualité environnementale et prévention des risques

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Varié le type d'espaces verts (composition végétale, strates..) : haies, jardins, noues, ...</p>	<p>Des nichoirs, idéalement placés sur certains arbres du futur quartier pourront permettre d'accueillir l'avifaune locale.</p>

<p>Mettre en place un réseau de noues et de fossés végétalisés, qui ont un rôle de collecte et de transfert des eaux pluviales et participent également au stockage, à la réduction du volume d'eau par infiltration et évapotranspiration, à l'épuration des eaux d'écoulement et à l'intégration de l'eau dans le paysage du quartier.</p> <p>Végétaliser les noues.</p>	<p>Le choix et la disposition des végétaux se feront en fonction de la durée et de la fréquence des inondations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Noues secondaires : <ul style="list-style-type: none"> o enherbement par des graminées (fétuque rouge, agrostis, pâturin...) ; o couvre-sol fleuris sur talus (pervenche, géranium...) ; o Buissons en haut de talus (Epine-vinette, groseillier, spirée...) - Noues primaires avec seuil : <ul style="list-style-type: none"> o Enherbement par des graminées (fétuque rouge, agrostis, pâturin, ray-grass) du fond de fossé entre les seuils o Hélophytes au niveau des seuils (roseau commun, Baldingère, Massette...) o Arbustes et arbres en haut de talus <p>Il convient de réaliser des noues nécessitant un entretien minimum et de s'assurer de la facilité de gestion de ces espaces par la commune.</p>
<p>Installer des cuves (enterrées ou non) pour récupérer et réutiliser les eaux de toitures</p>	<p>Gérer la température de l'eau : l'adapter au mieux aux besoins (70°C maximum pour l'eau de vaisselle et de bain).</p> <p>Installer du matériel hydro-économe (robinet avec aérateurs / mousseurs, douchette, chasse d'eau double-débit...) dans les logements pour un fonctionnement plus économe.</p> <p>Favoriser la transparence de la consommation par un compteur individuel de classe C avec télé ou radio relevé et affichage de la consommation.</p> <p>Limiter la pression à 3 bars</p>
<p>Marquer les limites de domanialité et planter des haies également sur le domaine public</p> <p>Planter 100% d'espèces locales : les espèces exotiques envahissantes sont interdites.</p>	<p>Favoriser la plantation de haies aux essences variées en limite des jardins privatifs. Choisir les végétaux et la physionomie de la haie en fonction de l'effet recherché (haies « brise-vue » entre les jardins privatifs par exemple)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haies basses dominées par le prunelier, le rosier des chiens, le troène commun, la Viorne lantane... - Haies basses co-plantées par les arbres de haut jet : Chêne pédonculé, Charme, Merisier, orme champêtre...
<p>Sur les parcelles privées, au moins 40% de la superficie des parcelles sera non imperméabilisée.</p>	<p>Privilégier des sols capables d'infiltrer l'eau avec des revêtements de coefficient de ruissellement faible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur les parkings, privilégier un revêtement avec un coefficient de ruissellement maximal de 0,7 (stabilisé, pavés autobloquants, graviers...).

	<ul style="list-style-type: none"> - Les voies tertiaires (profils 2 et 3) circulant à l'intérieur des îlots d'habitats, privilégier des revêtements perméables (grave ou pavage). <p>Privilégier des toitures végétalisées extensives sur les bâtiments. Dans le cas d'un surcoût non acceptable, l'installation de toits stockant est une alternative envisageable.</p> <p>Réutiliser l'eau sur place pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'arrosage des jardins et des espaces verts (citernes de stockage des eaux de toiture). - Le nettoyage des espaces collectifs.
<p>40% minimum d'éclairage naturel pour les logements</p> <p>Une vue sur l'extérieur minimum par pièce avec taux d'occupation supérieur à 10%.</p> <p>La proportion de surface de baie exposée sud par rapport à la surface de plancher devra être comprise entre 35 et 40%.</p> <p>Gérer 60 à 70% des besoins en eau chaude par le solaire (ECS), soit environ 50 à 60 m² de capteurs solaires thermiques par bâtiment.</p>	<p>Privilégier l'exposition SE-SO pour les bâtiments Le maximum de fenêtres sera orienté Sud. Limiter les ouvertures au Nord afin de minimiser les déperditions de chaleurs du bâtiment.</p> <p>Limiter la pollution lumineuse, par des éclairages adaptés en hauteur, direction des flux lumineux, intensités et périodes d'éclairage.</p> <p>Privilégier les stores extérieurs pour protéger les logements du rayonnement solaire.</p> <p>Isolation de la couverture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utiliser une lame d'air sous couverture plus importante (par exemple, 10 cm pour une pente de 30%). - Prévoir une forte isolation (par exemple, 30 cm de laine de bois) avec une bonne étanchéité à l'air. - Choisir un isolant suffisamment dense (>50 kg/m³) qui permettra un amortissement et un déphasage des flux de chaleur (ouate de cellulose, fibre de bois). <p>Performance technique des parois :</p> <p>Garantir une très forte inertie des ouvrages = Inertie lourde des parois et planchers hauts avec I > 64Wh/m².K (brique monomur par exemple) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une sur-isolation de l'enveloppe = U de chaque paroi verticale < 0,20 (notamment pour les parois orientées au Nord). - Limitation du rayonnement solaire direct en période estivale et éviter les surchauffes = Utilisations de casquettes, pergolas et autres stores extérieurs en façade Sud et Ouest... - Valorisation de solutions techniques pour le captage et la diffusion thermique = Les doubles-peaux, les murs trombes, les serres, etc... dans une réflexion double, d'apports de chaleur «

	<p>gratuite » (solaire passif) et de rafraîchissement naturel (free-cooling³).</p> <p>Agencement réfléchi des différentes pièces en favorisant les apports solaires passifs dans les pièces de vie, et en utilisant les pièces fonctionnelles (garage, cuisine...) comme espaces « tampon » en hiver.</p> <p>Chaque bâtiment devra être conçu afin d'être ventilés de façon optimale par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation des vents moyens pour une ventilation naturelle. - Mise en œuvre de dispositif de free-cooling pour tous les ouvrages et de sur-ventilation nocturne
--	--

▪ **Mobilités : stationnement, transports en commun et modes doux**

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
<p>Le nombre de places de stationnement sera limité à au maximum 1 place pour les logements < 75 m² et de 1 à 1.5 places pour les logements > 75 m².</p> <p>Une place spécifique pour les visiteurs « soins » (infirmière, kiné, services auprès des personnes âgées) sera réservée et signalée par un marquage spécifique.</p>	<p>Des places de parking en poches végétalisées bien intégrées seront aménagées à l'entrée des îlots afin de limiter la circulation.</p>

▪ **Desserte des terrains par les voies et réseaux/ collecte des déchets**

PRESCRIPTIONS	RECOMMANDATIONS
	<p>Collecte des déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faciliter le tri dans les logements : chaque logement doit être équipé d'un espace de tri, pour entreposer les différents déchets (verre, emballage, organique...) avant l'apport volontaire. - Habitats individuels ou semi-individuels : Implanter des conteneurs de collecte en entrée de parcelle (accolés aux îlots de stationnement par exemple). Le but étant de garantir un accès facilité aux camions de ramassage tout en interdisant leur circulation à l'intérieur des îlots.

³ La ventilation intensive d'été, souvent appelée "free cooling" consiste à refroidir un bâtiment par ventilation en utilisant l'énergie gratuite de l'air extérieur lorsque celui-ci présente une température inférieure à la température intérieure :

- En hiver, de l'air frais extérieur peut alimenter, en journée, les zones à rafraîchir sans nécessiter l'enclenchement des groupes frigorifiques.
- En été, une ventilation nocturne peut décharger le bâtiment de la chaleur accumulée en journée.

A l'entrée du centre bourg, en limite du lotissement des Vallées à l'Ouest et de la Zone artisanale au Sud, se trouvent deux parcelles ZI 227 édifiaée d'une maison d'habitation ainsi que d'entrepôts, ainsi que les parcelles ZI 51 et 215 édifiaées d'une friche artisanale. Afin de permettre la répartition et le développement régulier dans le centre bourg de logements sociaux, les parcelles classées en zone UZ au PLU passent en zone UC avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Un mur végétal d'arbres sera constitué en limite sud/ouest de la parcelle, afin de masquer la zone artisanale.

