

Plan Local d'Urbanisme

Approbation : 10/12/2013
Modification simplifiée : 09/11/2015
Modification N°1 : 22/05/2018
Modification N°2 : 04/07/2023



MODIFICATION n°2

Etienne de Crossey

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

En n°4

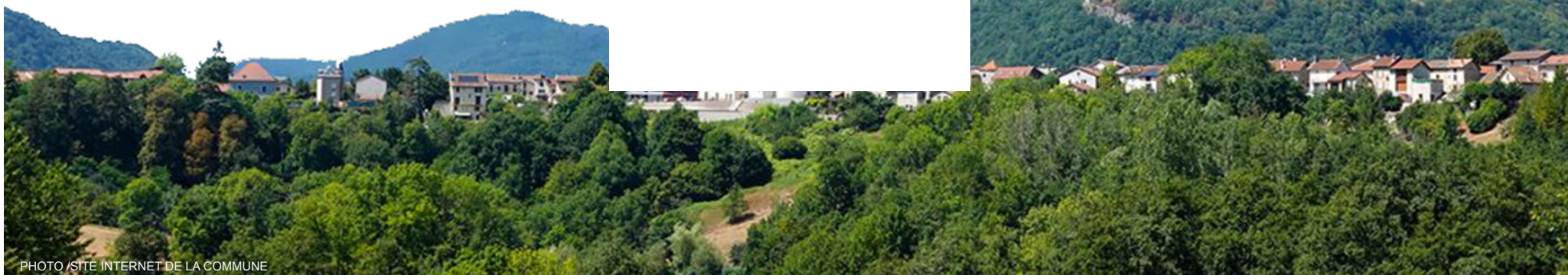


PHOTO / SITE INTERNET DE LA COMMUNE

Les dispositions réglementaires des OAP	3
Localisation des OAP.....	4
OAP n°1 ROSSIGNOL	5
OAP n°2 CENTRE BOURG.....	10
OAP n°3 RUE DU TRAM	16

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le PLU de SAINT ETIENNE DE CROSSEY comporte 3 secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

OAP n°1 / ROSSIGNOL

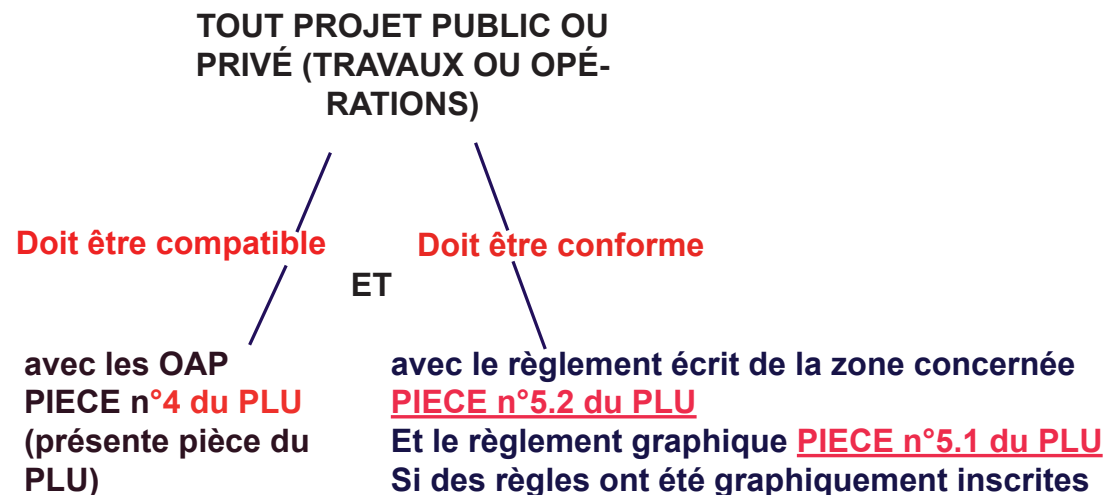
OAP n°2 / CENTRE BOURG

OAP n°3 / RUE DU TRAM

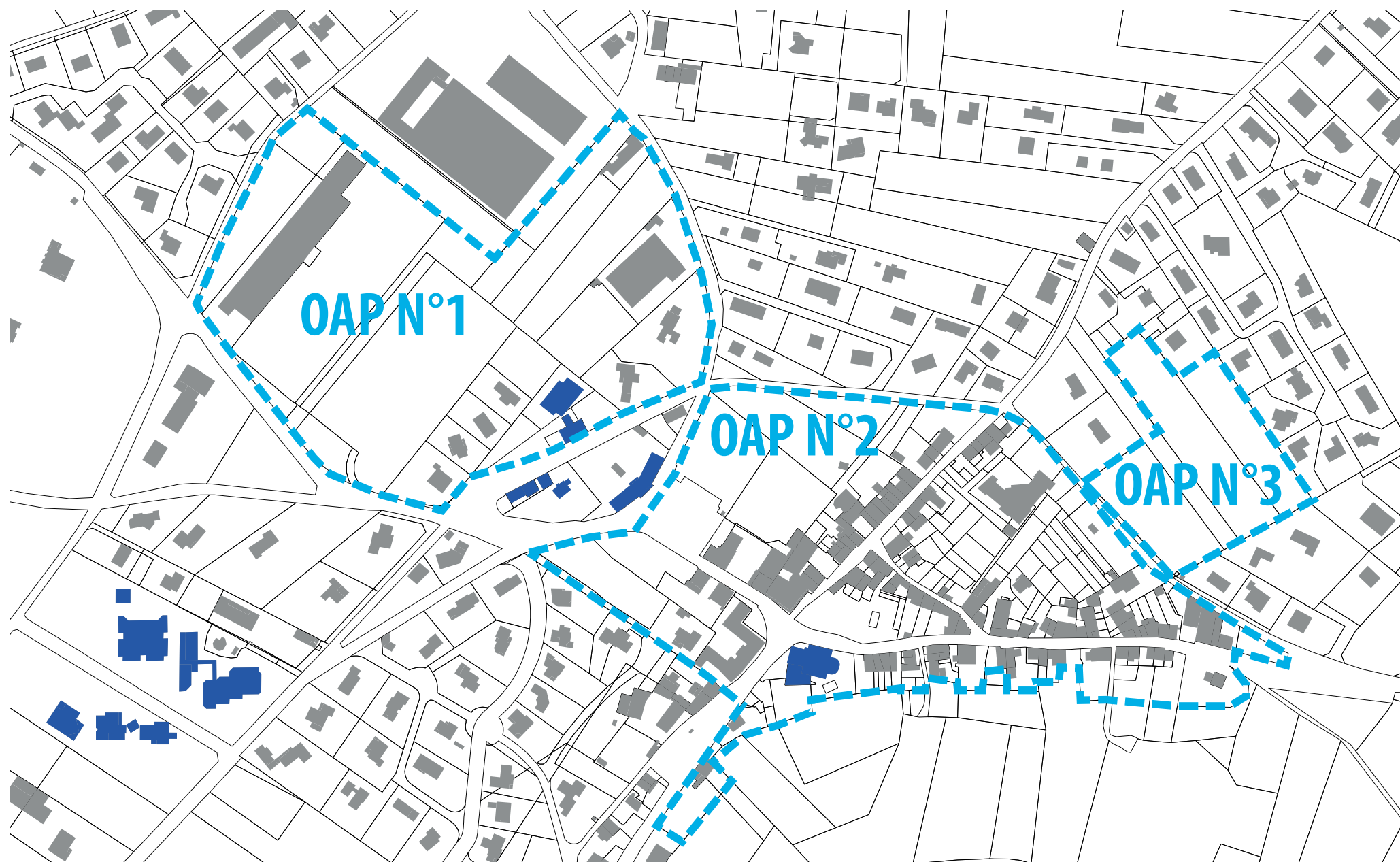
Les OAP sont établies en cohérence avec les orientations inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

Les OAP définissent, sur des quartiers ou des secteurs, « les conditions d'aménagement qui vont garantir la prise en compte des qualités architecturales, paysagères et urbaines des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ».

A l'intérieur de ces secteurs délimités sur le règlement graphique :



LOCALISATION DES OAP



Localisation et caractéristiques du secteur

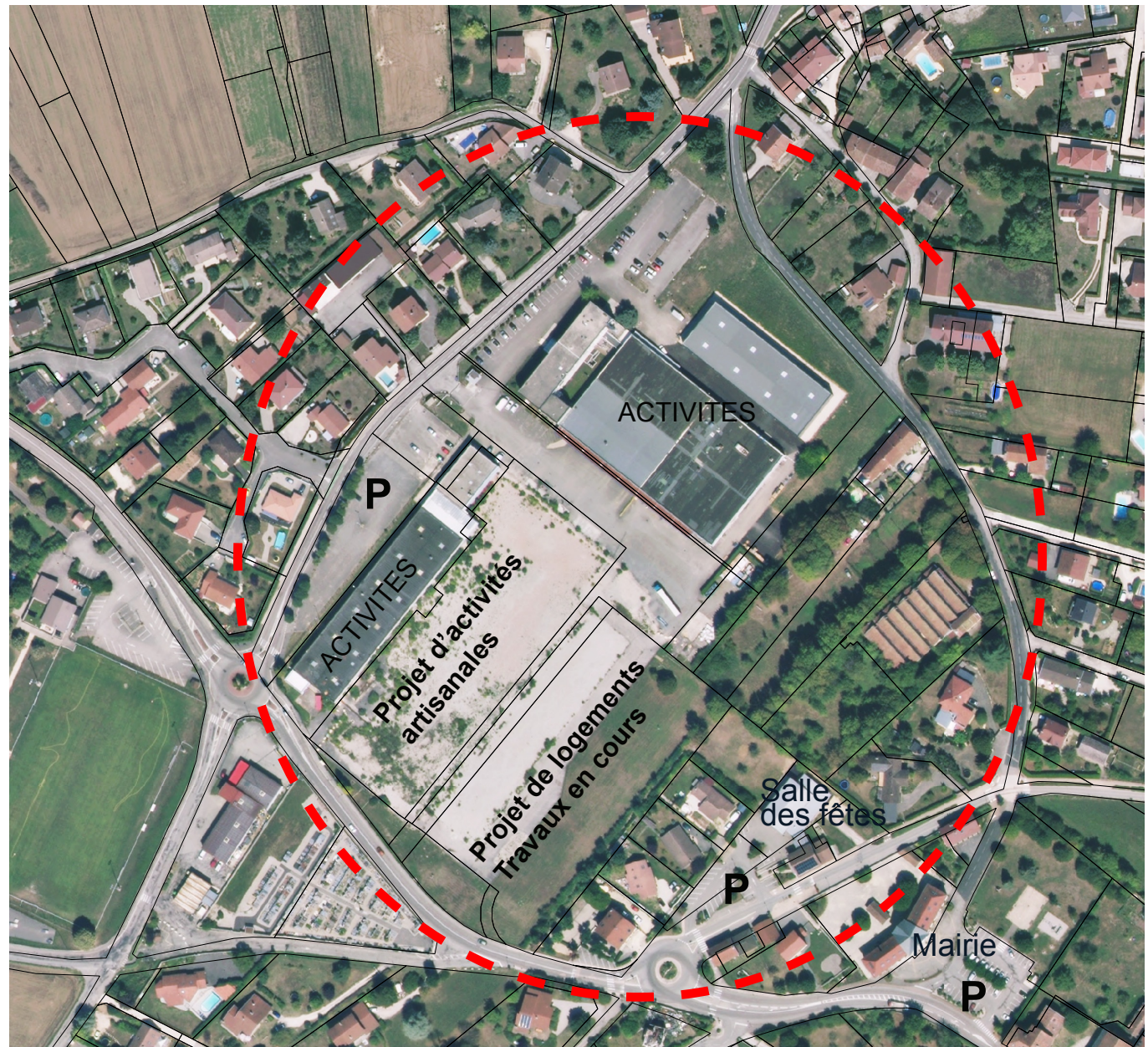
Cette orientation d'aménagement et de programmation s'intéresse au renouvellement de l'ancien site Rossignol en extension immédiate du bourg de Saint-Etienne de Crossey

Une vocation d'activités est confortée sur ces tènements en mixité avec des usages qui relèvent plutôt d'une extension de la centralité : Habitat, équipements et espaces publics sur la partie Sud Est de l'OAP.

La vocation d'équipements est également confortée avec les réflexions en cours menée par la commune sur le renouvellement de la salle des fêtes et l'acquisition par la commune de foncier pour renforcer les équipements et espaces publics.

Objectifs

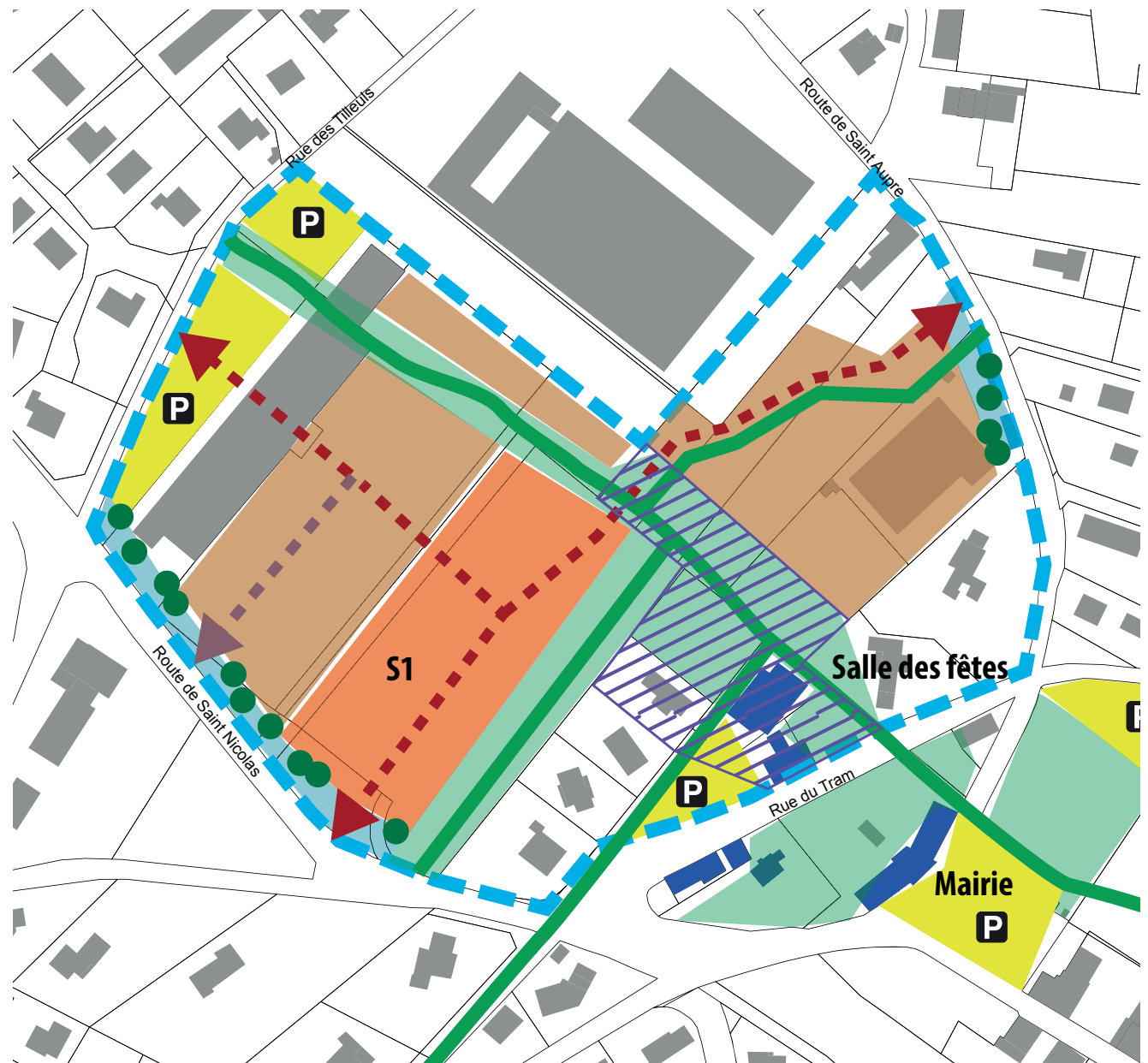
- Assurer la poursuite du renouvellement de cette emprise économique par un maillage viaire et piéton en cohérence avec une volonté d'étendre les usages de la centralité (renouvellement de la salle des fêtes, mise en valeur des espaces verts....)
- Permettre une urbanisation en optimisant le foncier tout en assurant une qualité paysagère des aménagements



Les orientations de l'OAP sectorielle n°1

Ces cheminements doux exprimés sur les schémas de l'OAP prennent en compte un partage modal adapté au tissu villageois. La place des cycles devra être particulièrement étudiée lors des projets.

-  Equipements publics
-  Trame paysagère publique structurante
-  Trame paysagère privée à préserver et valoriser
-  Espace de développement de l'habitat
-  Espace de développement de l'activité
-  Secteur d'équipements et espaces publics
-  Espaces publics de stationnement
-  Cheminements mode doux publics
-  Accès et voies de circulation publics
-  Accès et voies de circulation privés
-  Cônes de vue à préserver et valoriser
-  Périmètre OAP



Principes d'aménagement

- Le renouvellement de ce site d'activités permettra d'intégrer un maillage piéton et viaire pour desservir le secteur et permettre de renforcer les continuités urbaines et paysagères vers le centre-bourg.

Éléments de programme

Nombre de logements attendus	40 à 50 logements environ sur le secteur S1 de 11 700 m ² (Travaux en cours)
Densité	Environ 30 à 40 logements / hectare
Typologie des constructions	Au moins 40 % de logements en petits immeubles collectifs Environ 60 % de logements intermédiaires Il sera recherché un épannelage des hauteurs et une répartition des programmes dans les îlots pour assurer la transition paysagère avec les secteurs pavillonnaires et favoriser la diversité des paysages urbains
Part minimale de logements sociaux	30 % de logements sociaux minimum
Activités, services et commerces	Les rez-de-chaussée des constructions pourront accueillir des programmes de commerces de détail (plutôt sur la route de Saint-Nicolas, au droit du bistro existant), d'activités compatibles avec le caractère résidentiel du futur quartier, des services ou équipements d'intérêt public.
Programme des équipements publics à créer	- Aménagement d'un espace public fédérateur autour d'une salle des fêtes renouvelée - Création de mails piétons généreux - Création de voies nouvelles de desserte des opérations

Espaces communs, accès et dessertes

L'ambition est de créer des espaces paysagers structurants lors du renouvellement urbain :

- Créer un mail paysager qui traversera l'îlot (à terme) de la rue du Tram à la rue des Tilleuls, dans le prolongement des espaces publics structurant autour de la salle des fêtes.

- Amorcer une continuité paysagère perpendiculaire de la route de Saint-Nicolas de Macherin à la route de Saint-Aupre en accompagnement du maillage viaire et/ou piéton.

- Ces espaces publics devront être généreux et structurants du quartier en devenir. Ils pourront être le support de rétention des eaux pluviales, participeront à l'ambiance paysagère du quartier, créeront des espaces de respiration.

- La desserte s'organisera en minimisant la place de la voiture au bénéfice des modes doux. Ces cheminements piétons exprimés sur les schémas de l'OAP prennent en compte un partage modal adapté au tissu villageois. La place des cycles devra être particulièrement étudiée lors des projets.

- Les voies de desserte relieront à terme les routes de Saint-Nicolas de Macherin et de Saint-Aupre à la rue des Tilleuls. L'aménagement de la voirie devra être pensé pour contraindre fortement l'utilisation potentielle de cette voie en shunt. Le caractère apaisé devra être assuré.

Composition urbaine et paysagère

- Tant pour les programmes de logements que les programmes d'activités économiques, il sera

recherché des implantations des constructions qui :

- minimisent le besoin en voirie pour leur desserte,
- structurent les espaces communs,
- s'organisent pour optimiser sur la parcelle les espaces paysagers
- Sur la route de Saint-Nicolas de Macherin et la route de Saint-Aupre, les constructions seront implantées en recul. Une bande plantée accompagnera ces reculs.
- Pour tenir compte du contexte, les nouvelles constructions seront implantées de façon à optimiser l'ensoleillement et les vues pour l'ensemble des constructions (projetées et existantes dans l'environnement proche).
- Les bâtiments projetés seront majoritairement ouverts vers le sud et majoritairement fermés au nord de façon à favoriser le bioclimatisme (économie d'énergie entre autres).
- Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments principaux de façon à créer un ensemble cohérent.

Volumétrie des constructions

Pour les constructions de logements :

- Les formes urbaines seront du type logement intermédiaire (type maisons groupées, par exemple) et petit logement collectif, de façon à créer une mise en relation entre les typologies du centre-bourg et celles des secteurs pavillonnaires limitrophes tout en assurant la densification souhaitée.

Le mobilier urbain et les éléments techniques

- Le mobilier urbain et les éléments techniques devront être traités avec la même exigence qualitative que les constructions et espaces communs.
- L'éclairage des espaces extérieurs doit être conçu en privilégiant l'efficacité des luminaires et réduisant la durée d'éclairage. Les appareillages dans les sols, les clôtures et le bâti devront être réalisés avec soin.
- Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront être intégrés aux clôtures ou au bâti.
- L'aire technique des déchets ménagers devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et bénéficier d'un emplacement facilitant la collecte par la collectivité.

Exigences environnementales

RESSOURCE FONCIÈRE

- La taille et l'occupation des parcelles seront optimisées de façon à gérer la ressource foncière de manière économe.
- Le regroupement des constructions par «poches» devra permettre de maximiser les espaces verts. Un minimum de 15 % de pleine terre est demandé ainsi qu'un coefficient de biotope de 20 % (rappel du règlement écrit) pour favoriser la biodiversité (y compris dans les zones d'activités), lutter contre les îlots de chaleur, limiter le ruissellement et renforcer la qualité paysagère.
- La perméabilité ou semi-perméabilité des sols des accès est fortement recommandée pour atteindre ces objectifs.

BIODIVERSITÉ

- Les espaces végétalisés pourront prendre la forme d'espace libre de pleine terre, de surfaces au sol végétalisées, de toitures et/ou murs végétalisés... Les espaces végétalisés au sol seront traités en espaces d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences végétales variées et locales.
- Il est attendu sur le site une diversité des plantations et des strates végétales, de privilégier les essences locales, nécessitant peu d'arrosage et adaptées aux évolutions climatiques.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :
 - Limiter l'imperméabilisation des sols en limitant les emprises des enrobés, favorisant l'utilisation

de matériaux poreux, installant des systèmes de récupération des eaux de pluie, favorisant les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...).

- Assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aires de stationnement privées extérieures devront être réalisées en priorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés, ...).

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

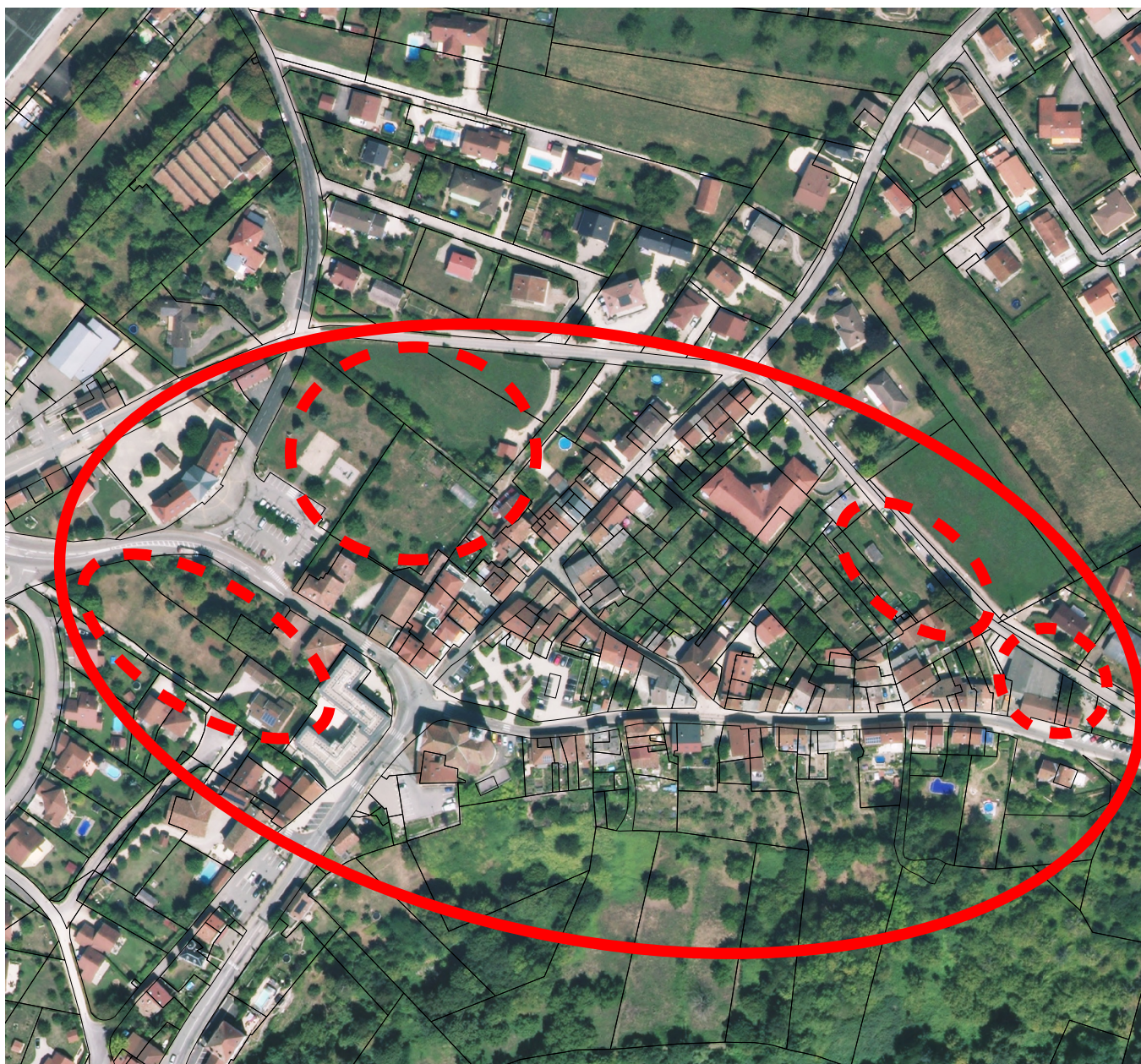
- La consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre devront être limitées par la prise en compte :
 - d'une conception bioclimatique des constructions.
 - de la compacité des volumes bâtis.
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments d'activités est fortement recommandée

Localisation et caractéristiques du secteur

- Cette orientation d'aménagement et de programmation s'intéresse au cœur historique de Saint-Etienne de Crossey et en particulier le devenir de tènements non bâti. Quatre sous-secteurs ont été repérés faisant l'objet de prescriptions spécifiques.
- Ces sous-secteurs sont majoritairement plats. La présence d'arbres peut guider les projets d'aménagement et d'une façon plus générale, la relation au contexte de chacun des secteurs devra faire l'objet d'une réflexion spécifique.

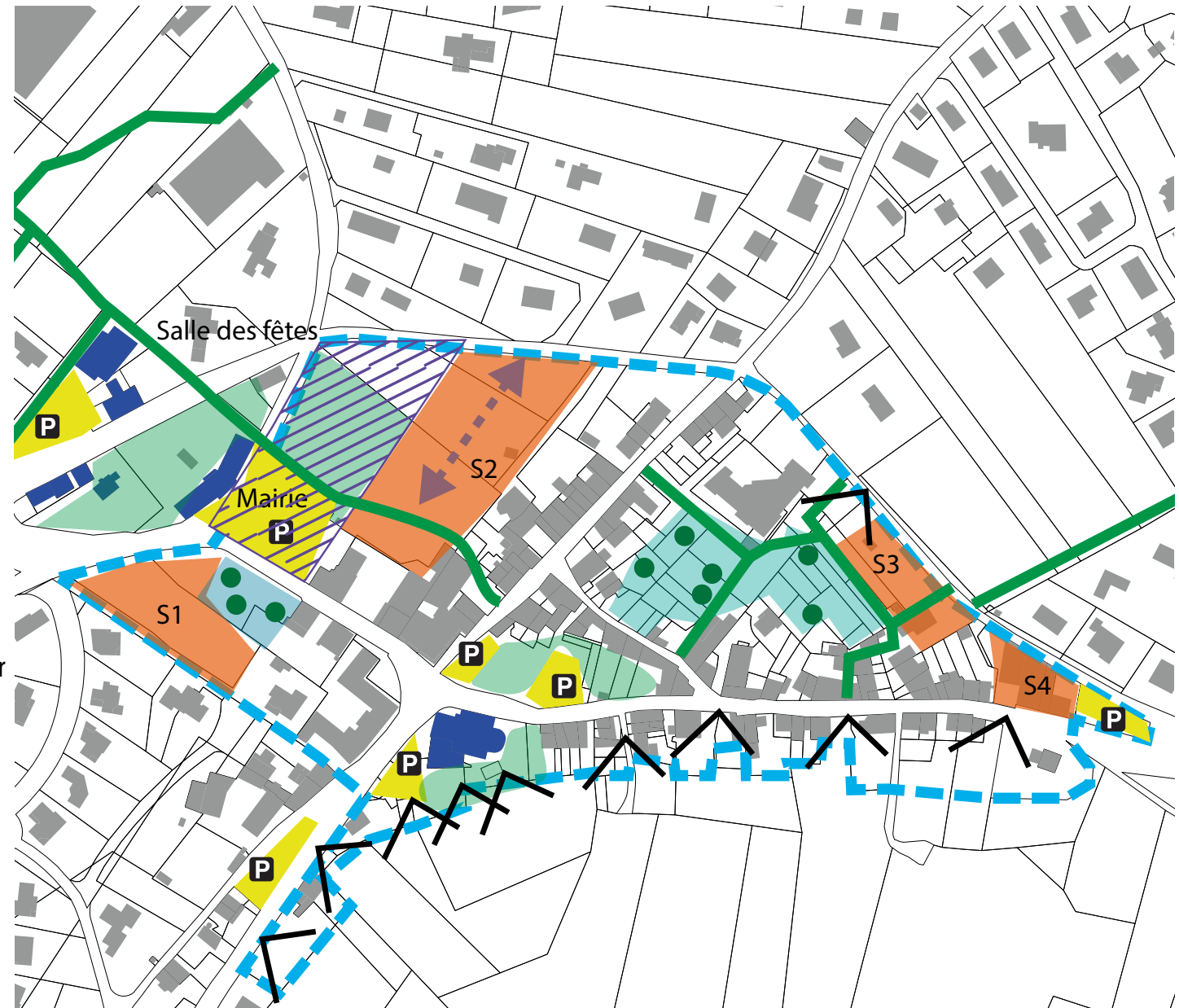
Objectifs

- Conforter l'offre de logements à proximité du centre-bourg de Saint-Etienne de Crossey, des commerces, services et équipements.
- Permettre une urbanisation de type greffe de village qui optimise le foncier et respecte les volumétries des constructions existantes en périphérie du secteur.
- Conforter et compléter le maillage piéton en traversée du bourg.
- Tenir compte de l'ambiance villageoise du bourg de Saint-Etienne de Crossey entre densité bâtie et qualités paysagères.



Les orientations de l'OAP sectorielle n°2

Ces cheminements doux exprimés sur les schémas de l'OAP prennent en compte un partage modal adapté au tissu villageois. La place des cycles devra être particulièrement étudiée lors des projets.



- Equipements publics
- Trame paysagère publique structurante
- Trame paysagère privée à préserver et valoriser
- Espace de développement de l'habitat
- Espace de développement de l'activité
- ▨ Secteur d'équipements et espaces publics
- P Espaces publics de stationnement
- Cheminements mode doux publics
- ↔ Accès et voies de circulation publics
- ↔ Accès et voies de circulation privés
- ∧ Cônes de vue à préserver et valoriser
- - - Périmètre OAP

Principes d'aménagement

• Le bourg de Crossey sera conforté au fur et à fur de la mutation des parcelles, soit par une urbanisation nouvelle sur des terrains non bâtis, soit en renouvellement des constructions déjà existantes. Pour les secteurs S1, S2, S3 et S4, qui présentent un potentiel important de nouveaux logements, dans le cas où le projet ne couvrirait pas l'intégralité du secteur, la réflexion globale sur le parti d'aménagement de ces parcelles ne devra pas oblitérer l'aménagement ultérieur des autres parcelles.

Éléments de programme

Nombre de logements attendus	20 logements environ sur le secteur S1 de 4 000 m ² 20 à 25 logements sur le secteur S2 de 5 500 m ² 20 à 25 logements sur le secteur S3 de 1 250 m ² 5 à 10 logements sur le secteur S4 de 1 000 m ² Soit 65 à 70 logements sur l'ensemble des quatre secteurs
Densité	Environ 40 à 60 logements / hectare
Typologie des constructions	Logements en petits immeubles collectifs Logements intermédiaires (voir définition page suivante) Il sera recherché un épannelage des hauteurs et une répartition des programmes dans les îlots pour assurer la transition paysagère avec les secteurs pavillonnaires et favoriser la diversité des paysages urbains
Part minimale de logements sociaux	Dans les opérations de plus de 5 logements, 30 % de logements sociaux devront être réalisés
Activités, services et commerces	Les rez-de-chaussée des constructions sur la rue de la Mairie, rue du Magnin et route de Voiron pourront accueillir des programmes de commerces, d'activités ou des services ou équipements d'intérêt public
Programme des équipements publics à créer	- Création d'une liaison piétonne reliant la mairie à la rue du Charrat - Création d'une liaison piétonne reliant la rue des Jardins à la rue du Tram - Création d'une liaison piétonne entre la route de Voiron et la rue de la Mayoüssière - Création d'espaces de stationnements le long de la rue du Tram

Espaces communs, accès et dessertes

- Le parti d'aménagement global devra limiter les voiries à la desserte des constructions et des parkings en réduisant au maximum la distance entre la voie publique et l'espace de stationnement de l'opération.
- Les stationnements seront privilégiés en tête d'îlot afin de limiter la présence de la voiture en cœur d'îlots. Dans le cas de stationnement en sous-sol commun à une opération de logements, l'accès au sous-sol devra être au maximum intégré à la construction.
- Les espaces extérieurs communs devront au maximum être destinés à des espaces paysagers communs ou privés.

Composition urbaine et paysagère

- Les constructions nouvelles s'implanteront en ordre continu ou discontinu de façon à minimiser le besoin en voirie. Dans le cadre du renouvellement urbain, la création de logement individuel est conditionnée par la volumétrie attendue dans le cœur de village, c'est-à-dire R+1+comble minimum.
- Pour tenir compte du contexte, les nouvelles constructions seront implantées de façon à optimiser l'ensoleillement et les vues pour l'ensemble des constructions (projetées et existantes dans l'environnement proche).
- Les bâtiments projetés seront majoritairement ouverts vers le sud et majoritairement fermés au nord de façon à favoriser le bioclimatisme (économie d'énergie entre autres).
- Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à

celle des bâtiments principaux de façon à créer un ensemble cohérent.

- Les espaces cultivés existant en cœur du village seront maintenus en espaces paysagers et potagers.
- La mise en valeur des perspectives sur la vallée de l'Étang Dauphin et l'Étang des Rivoirettes se fera par la préservation et la mise en valeur de cônes de vues vers la vallée depuis le bourg.

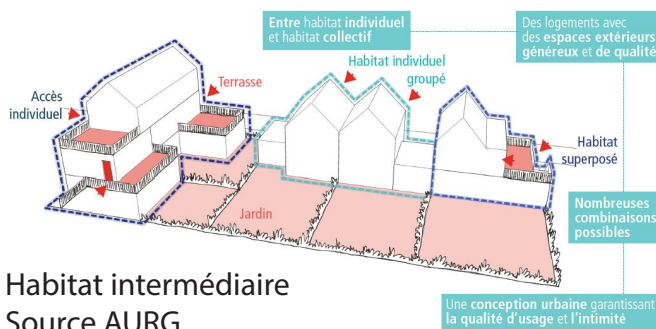
Volumétrie des constructions

- Les formes urbaines seront du type logement intermédiaire et petit logement collectif de façon à prolonger les typologies du centre-ville tout en assurant la densification souhaitée.
- Il sera recherché un épannelage des hauteurs (entre du R+1+comble et ponctuellement du R+2+comble : moins de 25 %) et des bâtiments permettant de créer des logements traversants.
- Une diversité des types de toitures (en pente et ponctuellement du toit terrasse végétalisé : moins de 25 %) participera à la qualité du paysage créé.

DÉFINITIONS :

- La typologie «logement intermédiaire» fait références à des logements superposés et/ou imbriqués, semi-collectif, et possédant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardin ou terrasse/balcon) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (c'est-à-dire suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements entre eux doit permettre de minimiser les vis-à-vis. Cet habitat doit aussi permettre des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie.

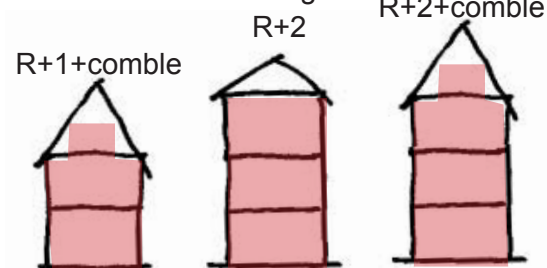
- R+1+comble = comble habité et murs sous toiture inférieurs à 50 cm de haut sauf pignons
- R+2 = pas de comble habité
- R+2+comble = comble habité et murs sous toiture inférieurs à 50 cm de haut sauf pignons



Habitat intermédiaire
Source AURG

Volumétries

Partie habitable en rouge



Le mobilier urbain et les éléments techniques

- Le mobilier urbain et les éléments techniques devront être traités avec la même exigence qualitative que les constructions et espaces communs.
- L'éclairage des espaces extérieurs doit être conçu en privilégiant l'efficacité des luminaires et réduisant la durée d'éclairage. Les appareillages dans les sols, les clôtures et le bâti devront être réalisés avec soin.
- Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront être intégrés aux clôtures ou au bâti.
- L'éventuelle existence d'aires techniques des déchets ménagers devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et bénéficier d'un emplacement facilitant la collecte par la collectivité.

Exigences environnementales

RESSOURCE FONCIÈRE

- L'implantation de la construction sur les parcelles devra être pensée pour maximiser les espaces non bâtis et leurs usages.
- Le regroupement des constructions par «poches» devra permettre de maximiser les espaces paysagers.

BIODIVERSITÉ

- Les espaces végétalisés pourront prendre la forme d'espace libre de pleine terre, de surfaces au sol végétalisées, de toitures et/ou murs végétalisés... Les espaces végétalisés au sol seront traités en

espaces d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences végétales variées et locales.

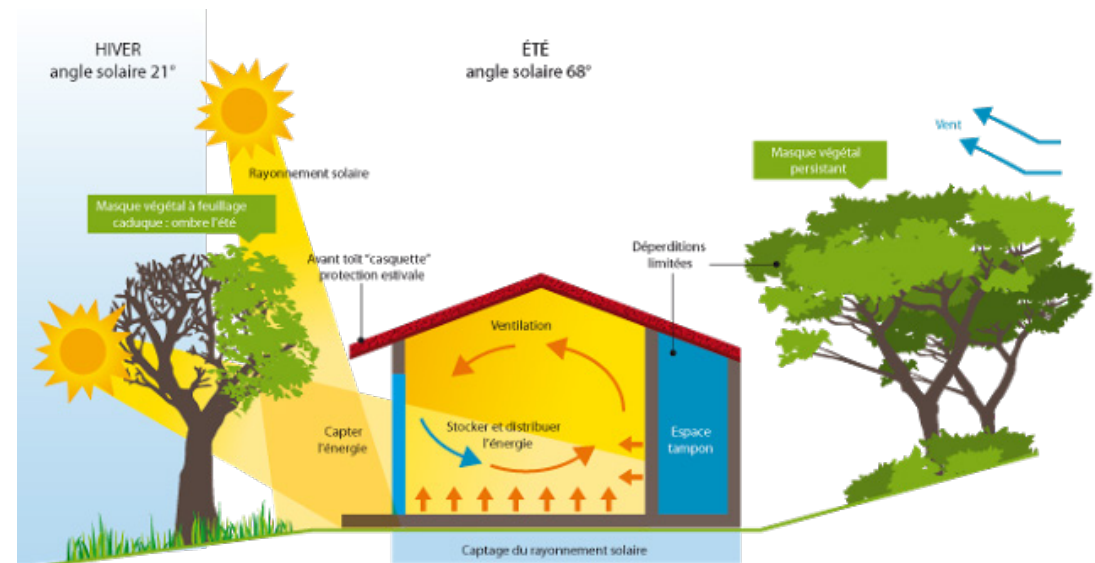
- Un minimum de 20 % de pleine terre est demandé ainsi qu'un coefficient de biotope de 25% (rappel du règlement écrit) pour favoriser la biodiversité, lutter contre les îlots de chaleur, limiter le ruissellement et renforcer la qualité paysagère.
- La perméabilité ou semi-perméabilité des sols des accès est fortement recommandée pour atteindre ces objectifs.
- Il est attendu sur chaque opération une diversité des plantations et des strates végétales, de privilégier les essences locales, nécessitant peu d'arrosage et adaptées aux évolutions climatiques.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :
 - Limiter l'imperméabilisation des sols en limitant les emprises des enrobés, favorisant l'utilisation de matériaux poreux, installant des systèmes de récupération des eaux de pluie, favorisant les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...).
 - Assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aires de stationnement privées extérieures devront être réalisées en priorité avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés, ...).

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

- La consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre devront être limitées par la prise en compte :
 - d'une conception bioclimatique des constructions.
 - de la compacité des volumes bâtis.



Références illustrant la typologie des constructions et les formes urbaines attendues



Localisation et caractéristiques du secteur

- Cette orientation d'aménagement et de programmation est constituée de tènements non bâtis, en prairie, d'une surface approximative de 1,3 ha. Le site est desservi au sud-ouest par la rue du Tram directement connecté au centre-village. Sur les trois autres côtés, se trouve un tissu urbain assez lâche de maisons individuelles.
- L'ensemble est majoritairement plat et un alignement d'arbres sépare ce secteur en deux dans la longueur.

Objectifs

- Conforter l'offre de logements à proximité du centre bourg de Saint-Etienne de Crossey, des commerces, services et équipements
- Permettre une urbanisation qui optimise le foncier en proximité immédiate du centre-village tout en respectant les volumétries des constructions existantes en périphérie du secteur.
- Intégrer des constructions en densifiant le secteur grâce à des formes urbaines (logements intermédiaires, etc.) qui restent cohérentes avec leur environnement proche.
- Relier d'un point de vue piéton, ce secteur à ses proches voisins.
- Tenir compte de la trame végétale existante et conforter une ambiance paysagère de qualité dans l'aménagement du nouveau quartier.



Les orientations de l'OAP sectorielle n°3

Ces cheminements doux exprimés sur les schémas de l'OAP prennent en compte un partage modal adapté au tissu villageois. La place des cycles devra être particulièrement étudiée lors des projets.

-  Equipements publics
-  Trame paysagère publique structurante
-  Trame paysagère privée à préserver et valoriser
-  Espace de développement de l'habitat
-  Espace de développement de l'activité
-  Secteur d'équipements et espaces publics
-  Espaces publics de stationnement
-  Cheminements mode doux publics
-  Accès et voies de circulation publics
-  Accès et voies de circulation privés
-  Cônes de vue à préserver et valoriser
-  Périmètre OAP



Principes d'aménagement

• L'urbanisation du secteur ne pourra se faire qu'à travers une opération d'aménagement d'ensemble. Cela implique l'établissement d'un plan de composition sur l'ensemble du tènement permettant d'apprécier la compatibilité à l'orientation d'aménagement et de programmation.

Éléments de programme

Nombre de logements attendus	30 à 35 logements sur 1,3 ha
Densité	Environ 25 logements / hectare
Typologie des constructions	Des logements intermédiaires (voir définition page suivante) Il sera recherché un épannelage des hauteurs et une répartition des programmes dans les îlots pour assurer la transition paysagère avec les secteurs pavillonnaires et favoriser la diversité des paysages urbains Les aires de stationnement seront groupées et/ou dans les volumes des constructions
Part minimale de logements sociaux	30 % de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération programmée (soit une dizaine de logements)
Programme des équipements publics à créer	Création d'une liaison piétonne vers les espaces naturels de l'ancienne carrière

Espaces communs, accès et dessertes

- La création d'une voie nouvelle permettra de desservir l'ensemble des logements depuis la rue du Tram. Cette voie nouvelle sera d'usage mixte (automobile et modes doux) et son traitement devra privilégier un apaisement des vitesses.
- Les espaces de voirie seront limités (optimisation de leur dimensionnement attendue en surface, en longueur, en largeur et en imperméabilisation des sols).

Les aires de stationnement seront privilégiées en tête d'îlot afin de limiter la présence de la voiture en cœur d'îlots.

- La création d'un cheminement piétonnier reliant la rue du Tram à l'espace naturel et agricole situé plus au nord permettra de mettre le centre-bourg en relation avec sa périphérie.

Composition urbaine et paysagère

- Les constructions nouvelles s'implanteront de façon à minimiser le besoin en voirie et à respecter l'espace paysager central constitué aujourd'hui d'un alignement d'arbres.
- Sur la rue du Tram, les constructions seront implantées en recul. Une bande plantée et paysagée accompagnera ce recul, aucun stationnement ne sera autorisé et les clôtures seront constituées d'essences paysagères locales.
- Pour tenir compte du contexte, les nouvelles constructions seront implantées de façon à optimiser l'ensoleillement et les vues pour l'ensemble des constructions (projetées et existantes dans l'environnement proche).
- Les bâtiments projetés seront majoritairement ouverts vers le sud et majoritairement fermés au nord de façon à favoriser le bioclimatisme (économie d'énergie entre autres).
- Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments principaux de façon à créer un ensemble cohérent.

Volumétrie et typologie des constructions

- Les formes urbaines seront de type logements intermédiaires de façon à créer une mise en relation entre les typologies du centre-bourg et celles des secteurs pavillonnaires limitrophes tout en assurant la densification souhaitée.

- Il sera recherché un épannelage des hauteurs (entre du R+1 et ponctuellement du R+1+comble : moins de 25 %) et des bâtiments permettant de créer des logements traversants (épaisseur bâtie maximale de l'ordre de 11 m) pour rester dans des volumétries villageoises.

- Une diversité des types de toitures (en pente, toit terrasse végétalisé) participera à la qualité du paysage créé.

DÉFINITIONS :

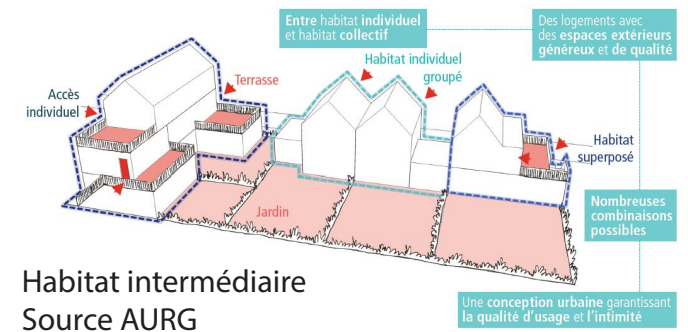
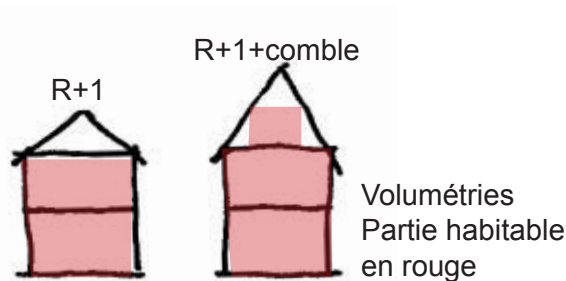
- La typologie «logement intermédiaire» fait références à des logements superposés et/ou imbriqués, semi-collectif, et possédant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardin ou terrasse/balcon) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (c'est-à-dire suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements entre eux doit permettre de minimiser les vis-à-vis. Cet habitat doit aussi permettre des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie.

- R+1 = pas de comble habité

- R+1+comble = comble habité et murs sous toiture

inférieurs à 50 cm de haut sauf pignons

Dans les deux cas, pas de chien assis admis, éclairage des combles par des fenêtres de toit sauf en pignons (fenêtres classiques).



Le mobilier urbain et les éléments techniques

- Le mobilier urbain et les éléments techniques devront être traités avec la même exigence qualitative que les constructions et espaces communs.
- L'éclairage des espaces extérieurs doit être conçu en privilégiant l'efficacité des luminaires et réduisant la durée d'éclairage. Les appareillages dans les sols, les clôtures et le bâti devront être réalisés avec soin.
- Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront être intégrés aux clôtures ou au bâti.
- L'aire technique des déchets ménagers communes devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et bénéficier d'un emplacement facilitant la collecte par la collectivité.

Exigences environnementales

Conception bioclimatique :

Dans la conception du plan masse du quartier :

Le choix du découpage parcellaire est stratégique, il privilégiera une orientation optimale du bâti nouvellement réalisé. Le cas de figure idéal est celui d'une habitation disposant d'un accès sur les espaces de desserte au Nord ou à l'Ouest et d'un terrain qui s'étend vers le Sud pour profiter des apports lumineux du soleil.

Plusieurs principes peuvent se décliner :

- Protection du quartier contre les vents dominants par un système de haies brise-vent
- Recul suffisant des espaces de desserte par rapport aux logements pour que les façades exposées au Sud puissent profiter des apports solaires passifs
- Maintien d'espaces verts ou d'arbres le plus généreux possibles dans les espaces communs et espaces privatifs, permettant de limiter les effets d'îlots de chaleur, en créant un micro-climat du fait de l'évapotranspiration issue des végétaux et de bénéficier de leur ombrage. On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.
- Prise en compte de la course du soleil et des vents lors de la conception des espaces communs, pour favoriser le confort d'usage (casquettes solaires ou pergolas en façade, limiter les couloirs de vent, ...).
- Promouvoir des formes bâties compactes (murs mitoyens – maisons de ville ou petits collectifs, maisons à étage privilégiant de mieux stocker et distribuer naturellement la chaleur).

RESSOURCE FONCIÈRE

- L'implantation de la construction sur les parcelles devra être pensée pour maximiser les espaces non bâtis et leurs usages.

- Le regroupement des constructions par «poches» devra permettre de maximiser les espaces paysagers.

BIODIVERSITÉ

- Les espaces végétalisés pourront prendre la forme d'espace libre de pleine terre, de surfaces au sol végétalisées, de toitures et/ou murs végétalisés... Les espaces végétalisés au sol seront traités en espaces d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres, arbustes...) d'essences végétales variées et locales.
- Un minimum de 25 % de pleine terre est demandé ainsi qu'un coefficient de biotope de 30% (rappel du règlement écrit) pour favoriser la biodiversité (y compris dans les zones d'activités), lutter contre les îlots de chaleur, limiter le ruissellement et renforcer la qualité paysagère.
- La perméabilité ou semi-perméabilité des sols des accès est fortement recommandée pour atteindre ces objectifs.
- Il est attendu sur le site une diversité des plantations et des strates végétales, de privilégier les essences locales, nécessitant peu d'arrosage et adaptées aux évolutions climatiques.
- Le système d'éclairage des espaces communs extérieurs devra être dirigé en direction du sol. Il sera privilégié des couleurs de lumières les moins impactantes pour la biodiversité, une puissance adaptées aux besoins réels

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour :

- Limiter l'imperméabilisation des sols en limitant les emprises des enrobés, favorisant l'utilisation de matériaux poreux, installant des systèmes de récupération des eaux de pluie, favorisant les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...).

- Assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

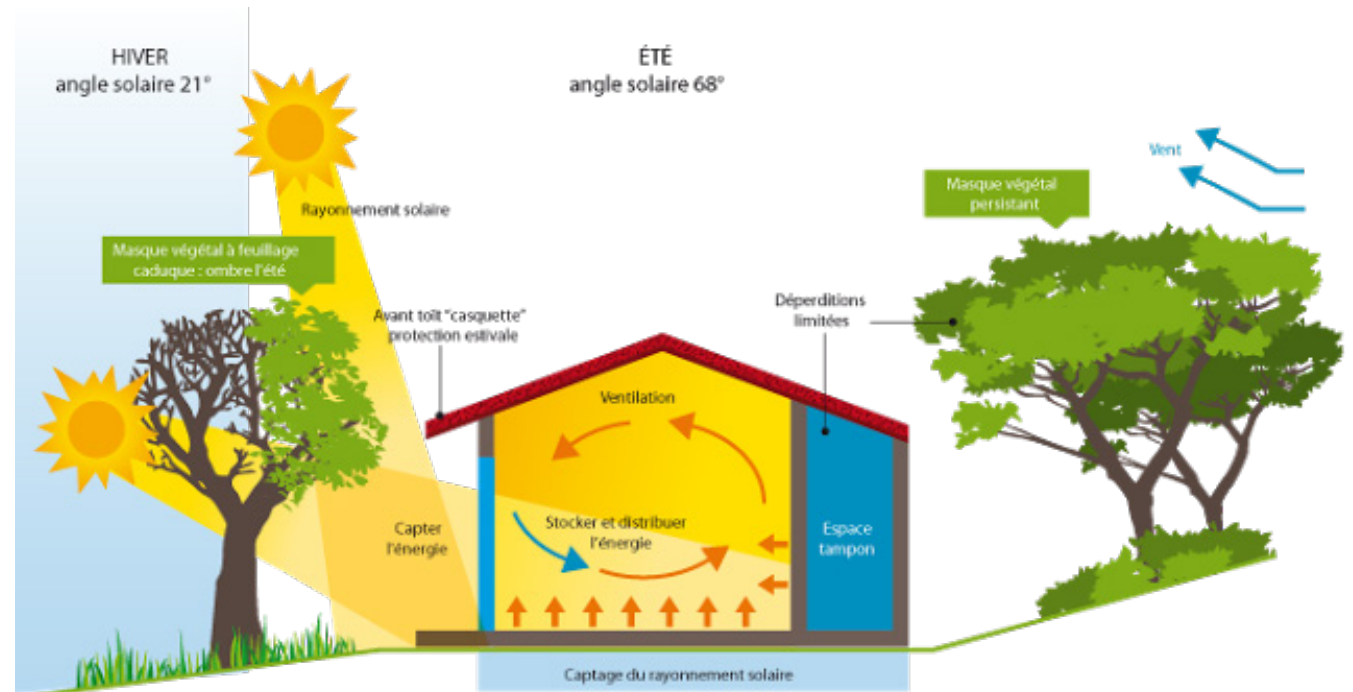
• Les aires de stationnement privées extérieures devront être réalisées avec des matériaux perméables (du gravier, des pavés d'infiltration, des pavés gazonnés, ...).

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

• La consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre devront être limitées par la prise en compte :

- d'une conception bioclimatique des constructions.

- de la compacité des volumes bâtis.



Références illustrant la typologie des constructions et la qualité des espaces communs attendus



Des espaces de desserte mixtes et apaisés



Stationnement couvert

Des cœurs d'îlots sans voiture

Des exemples d'implantation des constructions structurant l'espace commun / public

Des espaces paysagers qualitatifs communs

