Ville de Saint-Chamas

Département des Bouches du Rhône

Commune de SAINT-CHAMAS

Plan Local d' Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement

Dossier d'Approbation

Plan Local d'Urbanisme prescrit le 1er Aout 2008
Plan Local d'Urbanisme arrêté le 27 Juin 2012
Plan Local d'Urbanisme approuvé le

CITADIA conseil

SOMMAIRE

Portée et contenu des Orientations d'Aménagement 4

Les différentes Orientations d'Aménagement 5

Principes d'aménagements retenus dans les orientations sectorielles 6

1. La Bastide du Bayle 8
2. La Beaucoux 11
3. Les Plaines 14

PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

Règles générales

Selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU « peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Opposabilité au tiers

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.
En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, a minima, ne pas les remettre en cause.
La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Articulation avec le règlement écrit et graphique

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.
Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.
La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur.

LES DIFFERENTES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la Commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'orientations d'aménagement et définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Les orientations concernent :

- deux secteurs à dominante d'habitat, situés au Nord Est de l'enveloppe agglomérée en accroche à la zone UD à dominante d'habitat pavillonnaire : la Bastide du Bayle et la Beaucoux ;
- un secteur à vocation économique : la zone des Plaines Nord.

Ces secteurs correspondent à des ouvertures à l'urbanisation déjà identifiées au POS.

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS RETENUS DANS LES ORIENTATIONS SECTORIELLES

Les principes communs aux orientations d'aménagement déclinent diverses thématiques visant à mieux intégrer le développement durable dans les futurs projets urbains.

La qualité environnementale des projets étant recherchée, dans le but d'améliorer, à terme, l'empreinte écologique de l'urbanisation nouvelle. Ces orientations concernent tant les dispositifs techniques des constructions à mettre en œuvre, que la qualité des espaces verts perméables.

Proposer des densités urbaines contextualisées, des densités à vivre

La commune recense une majorité de lotissements pavillonnaires dont les densités varient autour des 10 logements à l'hectare. Cette configuration urbaine est sur-consommatrice d'espaces naturels ou agricoles.
Les orientations d'aménagement précisent qu'un minimum de 15 logements à l'hectare est exigé sur les sites de développement de l'urbanisation à vocation d'habitat.

Le renouvellement des formes urbaines et architecturales, un changement dans les pratiques de constructions de maisons individuelles monotypées est également visé.

Diversifier l'offre résidentielle et promouvoir de nouvelles typologies de logements

L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la taille des habitations, de leur forme et de leur statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes.

En raison de l'actuelle majorité du parc de logement individuel en milieu de parcelles, l'habitat groupé ou intermédiaire sera globalement privilégié par les orientations d'aménagement dans le but de rééquilibrer les types d'habitat sur la commune et d'encourager l'accueil de jeunes actifs.
La qualité et l'innovation architecturales seront privilégiées. Les constructions denses (individuel groupé) devront optimiser les espaces extérieurs : jardins en rez-de-chaussée, terrasses ou balcons « habitables », toitures terrasses végétalisées ou accessibles.

Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l'habitat.
Une majorité des logements devront avoir un caractère traversant afin de garantir une meilleure répartition de l'ensoleillement ainsi qu'une capacité de ventilation naturelle. Ce dispositif simple a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.
Des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs conforts thermiques et acoustiques.

Gérer les eaux de ruissellement

La conception des opérations nouvelles doit contribuer à limiter l'imperméabilisation et ralentir le phénomène de ruissellement. Cet objectif peut être atteint par la mobilisation de divers leviers :

- une emprise au sol limitée ;
- le traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette ;
- des toitures terrasses végétalisées (opérations nécessitant une structure architecturale lourde) ;
- des dalles plantées, notamment sur les places de stationnement ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales alternant entre noues, bassin de rétention et chaussées drainantes. Les noues présentes l'avantage de conjuguer réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec intérêts paysagers et écologiques. Elles pourront devenir partie intégrante du concept paysager de l'opération.

Privilégier les déplacements « modes doux » et les espaces de rencontre

Le maillage général de la ville par un réseau piéton / cycle est recherché par les partis d'aménagement pris dans les OAP. L'application de ce principe se retrouvera par deux types d'aménagements viaires différenciés :

- des artères principales bordées de trottoirs élargis, non encombrés par les équipements techniques plus de bandes ou pistes cyclables ;
- des cheminements piétons/cycles propres, desquels sont exclues toutes circulations motorisées.

Ce maillage pourra s'accompagner ponctuellement d'aménagement d'espaces publics plus vastes, favorisant le lien social entre habitants du quartier : places, squares et dispositions de mobilier urbain le long des cheminements seront favorisés.

1. La Bastide du Bayle

1.1. Localisation

En limite Nord est de la zone agglomérée, à l'Est de la route de Grans, le secteur de La Bastide du Bayle est à caractère naturel mais identifié au POS comme zone d'urbanisation future (zone NAs).

Les réseaux d'eau et d'assainissement sont disponibles route de Grans et permettent d'envisager l'urbanisation à court terme de ce secteur.

Situé en accroche à la zone UD à caractère pavillonnaire, le secteur de la Bastide du Bayle est classé en zone 1AUh au PLU sur une surface de 3,8 ha.

1.2. Enjeux

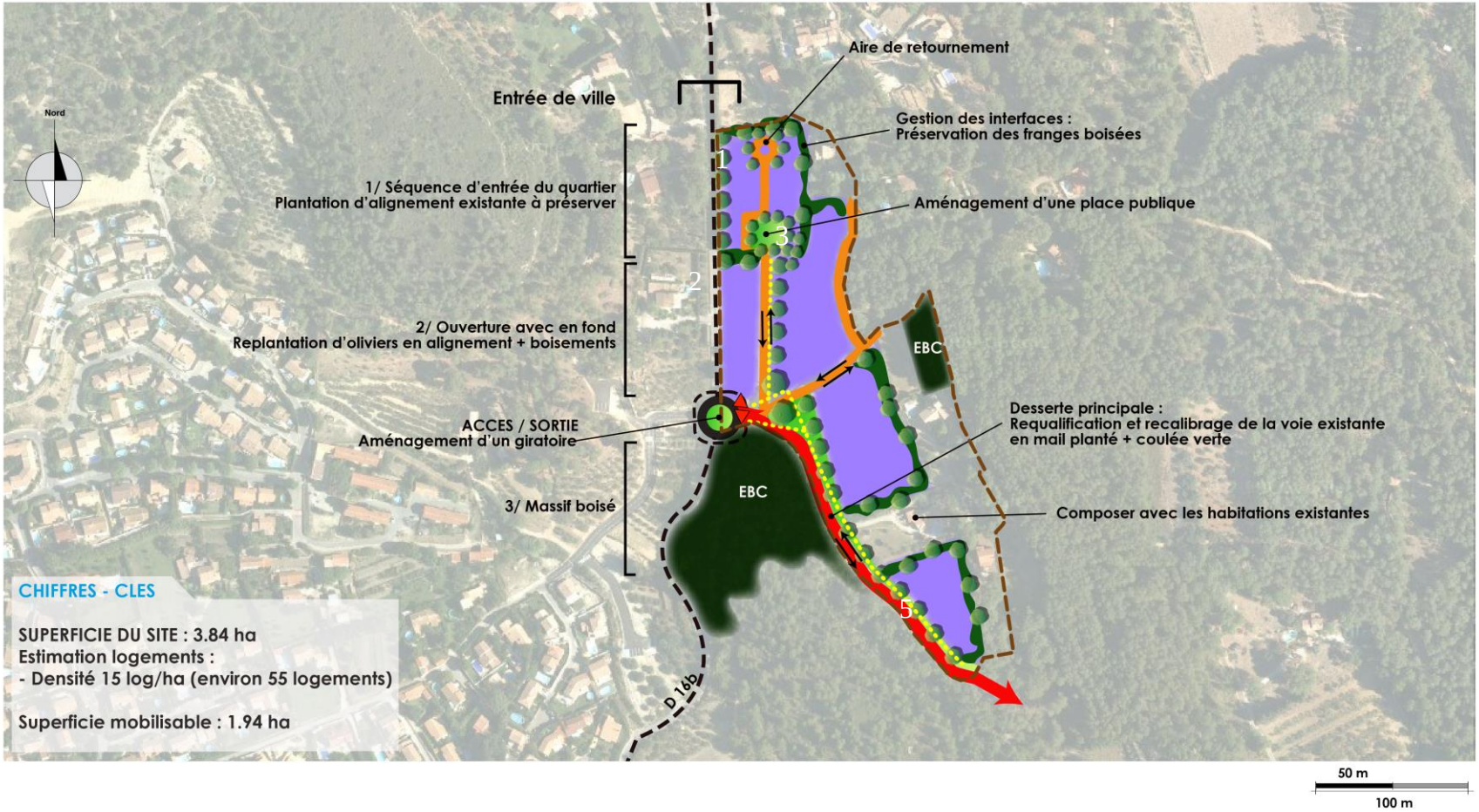
Les enjeux principaux sont :

- la sécurisation de l'accès à la zone d'urbanisation ;
- Préserver la qualité paysagère et environnementale du site ;
- l'aménagement qualitatif des abords du secteur situé en entrée de ville.

1.3. Objectifs

- Réaliser un quartier d'habitat exigent en matière de performance environnemental, les espaces verts seront valorisés et la qualité environnementale des constructions privilégiées.
- Prévoir une gestion des eaux intégrée dans les aménagements ludiques et paysagers.

1.4. Principes d'aménagement



Trame viaire
L'opération d'aménagement est conditionnée à la mise en sécurité de l'accès à la zone par l'aménagement d'un giratoire.

Densification et diversification des formes urbaines

Densité moyenne : 15 log/ha
Potentiel (à titre indicatif) : environ 55 logements

Le projet d'aménagement pourra prévoir une diversité des formes urbaines en proposant de l'habitat individuel et de l'habitat individuel groupé.

Gestion de l'eau
La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, …).
Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Espaces verts
Les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien (cf. palette végétale) seront privilégiés. Les bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner simplement les allées.

Orientation des bâtiments :
L'organisation des pièces et des bâtiments permettra de maximiser les périodes d'ensoleillement durant l'ensemble de l'année. Un effort particulier devra être proposé notamment pour les façades sud disposées directement sur des voies ou allées en prévoyant toute de même des espaces à vivre (loggias, balcons). De même pour les espaces de vie orientés au Nord, des compensations devront être mise en œuvre (choix des végétaux d'ombre, ouvertures des bâtiments devront compenser en matière d'isolation et de vitrage, …).

Energies renouvelables : Le recours à la production électrique d'origine renouvelable (type solaire photovoltaïque ou micro éolien urbain) pourra être développé.

Desserte énergétique :
Pour l'habitat individuel des alternatives énergétiques de desserte individuelle par chauffage bois et production électro solaire, (taux de couverture ENR de l'ordre de 80%) doivent être envisagées.

Types de matériaux : les matériaux locaux, recyclés ou recyclables seront privilégiés.

Déchets :
La collecte des ordures ménagères résiduelles (OMR), des emballages ménagers recylclables (EMr) et du verre se fera en points d'apport volontaire (PAV) enterrés. Au moins un ensemble de 3 modules sera implanté. Une surface au sol de 3m par 7m devra être réservée pour l'implantation de ces PAV.

2. La Beaucoux

2.1. Localisation

En limite Nord est de la zone agglomérée, à l'Est de la route de Grans, le secteur de La Beaucoux est à caractère naturel mais identifié en grande partie au POS comme zone d'urbanisation future (zone NAs).

Les réseaux d'eau et d'assainissement sont disponibles route de Grans et permettent d'envisager l'urbanisation à court terme de ce secteur.

Situé en accroche à la zone UD à caractère pavillonnaire, le secteur de Beaucoux est classé en zone 1AUh au PLU sur une surface de 2,5 ha.

2.2. Enjeux

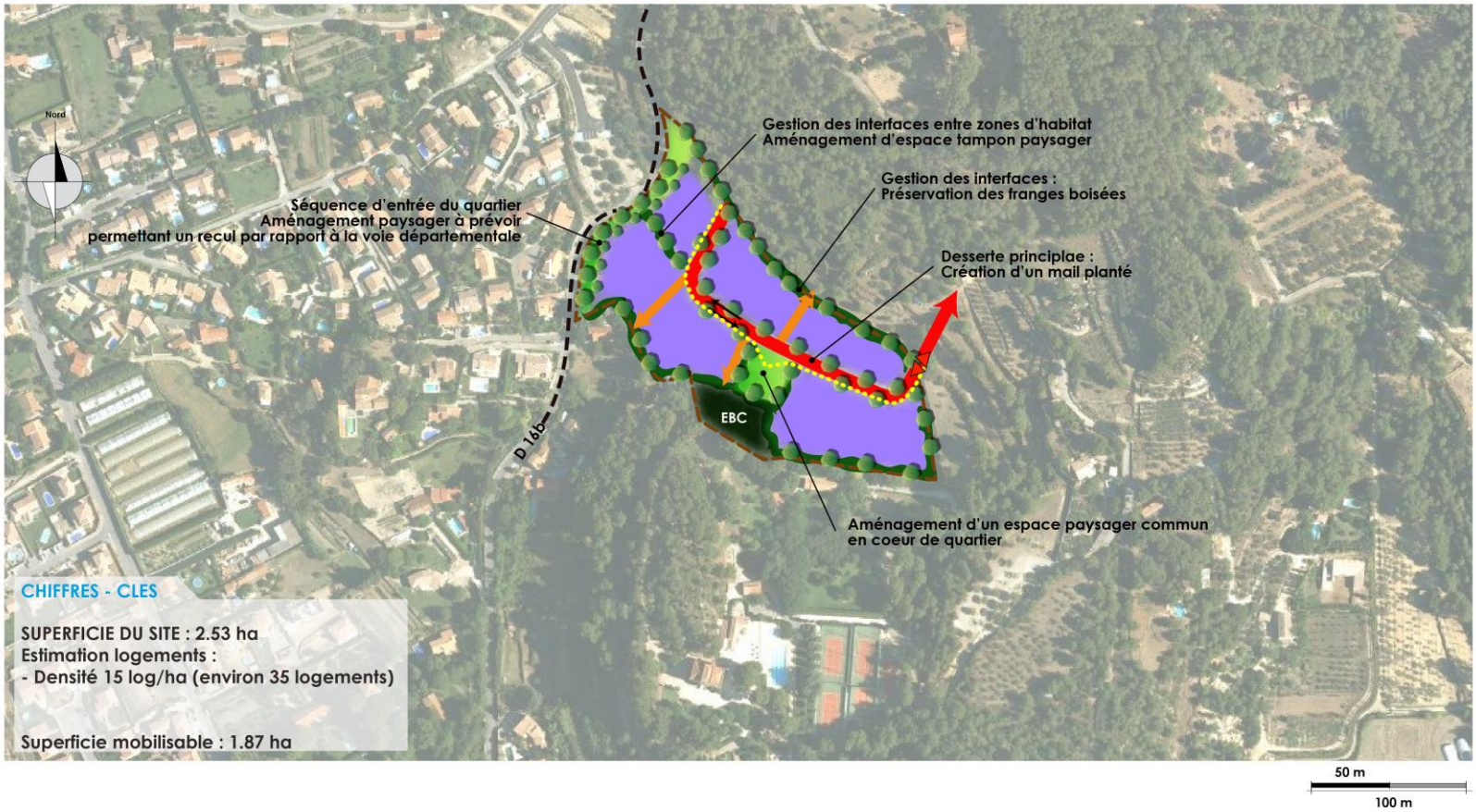
Les enjeux principaux sont :

- la sécurisation de l'accès à la zone d'urbanisation ;
- Préserver la qualité paysagère et environnementale du site ;

2.3. Objectifs

- Réaliser un quartier d'habitat exigent en matière de performance environnemental, les espaces verts seront valorisés et la qualité environnementale des constructions privilégiées.
- Prévoir une gestion des eaux intégrée dans les aménagements ludiques et paysagers.

2.4. Principes d'aménagement



CITADIA

COMMUNE DE SAINT CHAMAS - Orientation d'aménagement - Zone 1AUh Sud

Densification et diversification des formes urbaines

Densité moyenne : 15 log/ha
Potentiel (à titre indicatif) : environ 35 logements

Le projet d'aménagement devra prévoir une diversité des formes urbaines en proposant de l'habitat individuel et de l'habitat individuel groupé.

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, …).
Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Espaces verts

Les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien (cf. palette végétale) seront privilégiés. Les bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner simplement les allées.

Orientation des bâtiments

L'organisation des pièces et des bâtiments permettra de maximiser les périodes d'ensoleillement durant l'ensemble de l'année. Un effort particulier devra être proposé notamment pour les façades sud disposées directement sur des voies ou allées en prévoyant toute de même des espaces à vivre (loggias, balcons). De même pour les espaces de vie orientés au Nord, des compensations devront être mise en œuvre (choix des végétaux d'ombre, ouvertures des bâtiments devront compenser en matière d'isolation et de vitrage, …).

Energies renouvelables

Le recours à la production électrique d'origine renouvelable (type solaire photovoltaïque ou micro éolien urbain) pourra être développé.

Desserte énergétique

Pour l'habitat individuel des alternatives énergétiques de desserte individuelle par chauffage bois et production électro solaire, (taux de couverture ENR de l'ordre de 80%) doivent être envisagées.

Types de matériaux

Les matériaux locaux, recyclés ou recyclables seront privilégiés.

Déchets

La collecte des ordures ménagères résiduelles (OMR), des emballages ménagers recylclables (EMr) et du verre se fera en points d'apport volontaire (PAV) enterrés. Au moins un ensemble de 3 modules sera implanté. Une surface au sol de 3m par 7m devra être réservée pour l'implantation de ces PAV.

3. Les Plaines

3.1. Localisation

Situé à l'Ouest de la RD15 et au Nord de la zone d'activité existante des Plaines, le secteur des plaines est aujourd'hui une zone de prairie mais identifié au POS comme zone d'urbanisation future (zone NAe).

Les réseaux d'eau et d'assainissement sont disponibles à proximité immédiate, dans la zone UE limitrophe.

Le secteur des Plaines est classé en zone 1AUe au PLU sur une surface de 8,4 ha.

3.2. Enjeux

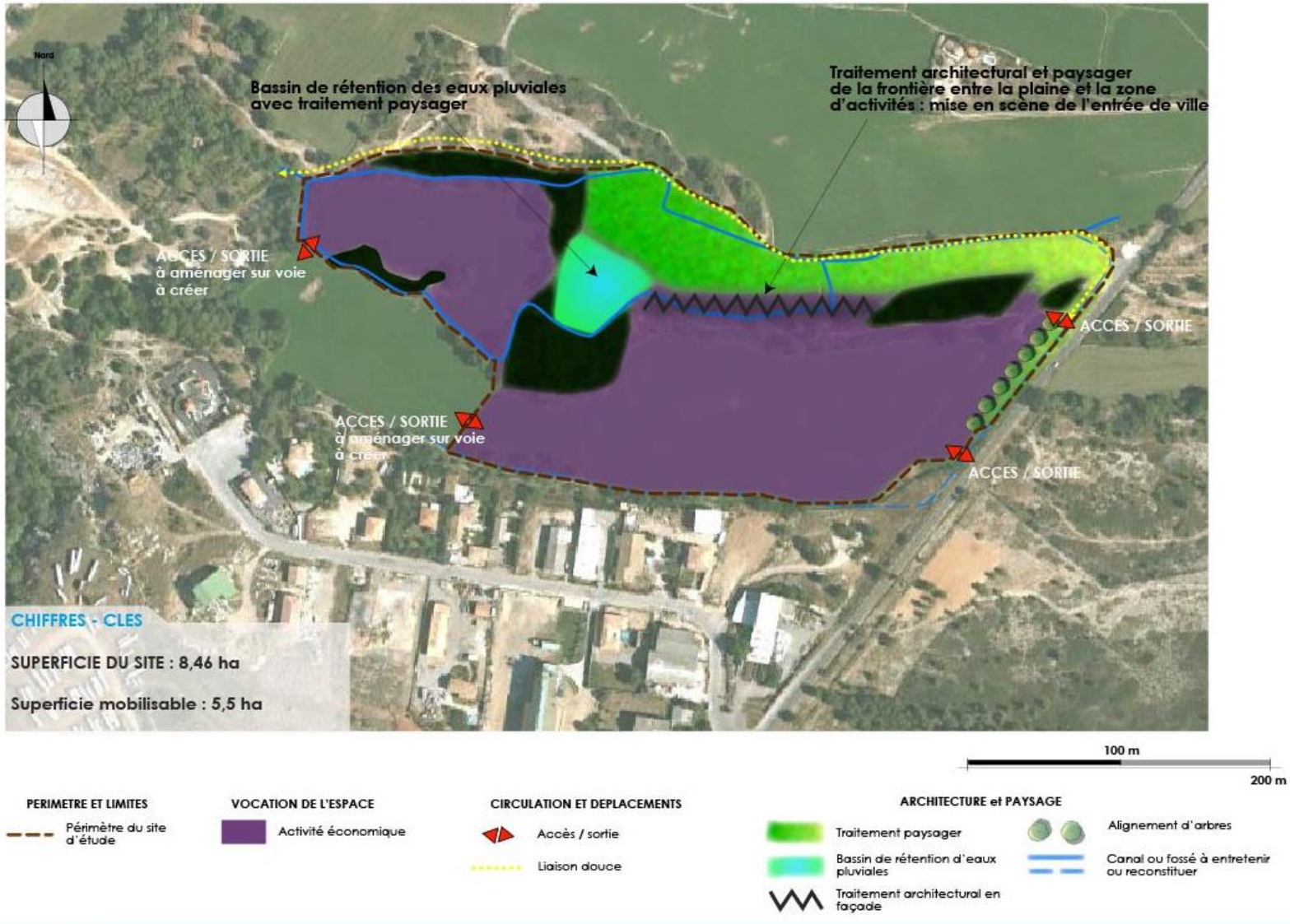
Les enjeux principaux sont :

- L'accessibilité de la zone ;
- La gestion des eaux pluviales ;
- La préservation de la qualité paysagère et environnementale du site ;

3.3. Objectifs

- Réaliser une opération qualitative ;
- Générer une offre qualitative pour l'accueil d'entreprises à dominante artisanale ;
- Prévoir une gestion des eaux intégrée.

3.4. Principes d'aménagement



Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, …).
Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Espaces verts

Les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien (cf. palette végétale) seront privilégiés. Les bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner simplement les allées.

Performance énergétique

Les bâtiments devront être conçus de manière à limiter les besoins en énergie.

Energies renouvelables

Le recours à la production électrique d'origine renouvelable (type solaire photovoltaïque ou micro éolien urbain) pourra être développé.

Desserte énergétique

La desserte Haut débit de la zone devra être prévue en amont de l'opération d'aménagement.

Types de matériaux

Les matériaux locaux, recyclés ou recyclables seront privilégiés.

Déchets

La collecte des ordures ménagères résiduelles (OMR), des emballages ménagers recylclables (EMr) et du verre se fera en points d'apport volontaire (PAV) enterrés.