



Dossier d'enquête publique



Octobre 2025



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

3a – Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Malafretaz



PROCEDURE	DATE
Révision du PLU prescrite le	13 Décembre 2022
Arrêt-Projet approuvé par délibération le	21 Juillet 2025



MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Rédaction : Etienne POULACHON, Solveig CHANTEUX

Cartographie : Étienne POULACHON

Photographie de couverture : Mosaïque Environnement



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Sommaire

CHAPITRE I. LOCALISATION ET INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LES SECTEURS D'OAP 1

LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP.....	3
INFORMATIONS GÉNÉRALES.....	4

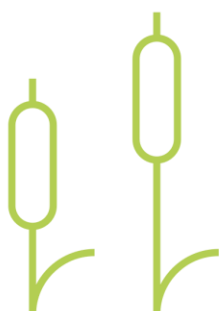
CHAPITRE II. LES OAP..... 5

OAP 1 – PILLEBUI	7
ÉTAT DES LIEUX.....	8
PRESCRIPTIONS	10
SCHÉMA DE PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR	13
SCHÉMA DE COUPE.....	14
EXEMPLE POSSIBLE D'AMÉNAGEMENT (NON OPPOSABLE).....	15
OAP 2 – RD 975	16
ÉTAT DES LIEUX.....	17
PRESCRIPTIONS	19
SCHÉMA DE PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR	22
SCHÉMA DE COUPE.....	23
EXEMPLE POSSIBLE D'AMÉNAGEMENT	25
OAP 3 – ENTRÉE DU BOURG	26
ÉTAT DES LIEUX.....	27
PRESCRIPTIONS	29
SCHÉMA DE PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR	31
SCHÉMA DE COUPE.....	32
EXEMPLE POSSIBLE D'AMÉNAGEMENT (NON OPPOSABLE).....	33



Chapitre I.

LOCALISATION ET INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LES SECTEURS D'OAP



LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP



INFORMATIONS GÉNÉRALES

Production minimale totale de logements : 30 logements ;

Densité moyenne minimale liée à l'ensemble des opérations : 17 logt/ha ;

Production minimale totale de logements sociaux : 9 logements, soit 25% et 30% de la production minimale totale de logements.



Chapitre II. **LES OAP**

2



OAP 1 – PILLEBOIS

OAP 1 - Pillebois

Zones humides



Source : Mosaïque Environnement
Fond : ©Google satellite

Date de réalisation : 16/04/2025 - AP



Echelle : 1/1000



0 10 20 m

PLU de Malafretaz (01)

État des lieux

Contexte

Dans ce secteur en extension de l'enveloppe urbaine mais propice au développement au vu du caractère urbain de ces franges (urbanisé sur trois de ces côtés), la volonté de la commune est de permettre :

- Le développement de l'urbanisation en donnant de l'épaisseur au tissu urbain ;
- La mise en place d'une certaine densité tout en prenant en compte les enjeux environnementaux ;
- La diversification des typologies d'habitat ;
- L'insertion paysagère de l'opération ;
- L'insertion fonctionnelle de l'opération dans son environnement ;
- La prise en compte de l'espace agricole.

De même, le secteur se retrouve relativement proche, et connecté par des cheminements doux, de la centralité regroupant l'intégralité des équipements du quotidien (école, bibliothèque, mairie, espace sportif, de loisirs et de détente...).

Éléments urbains

- Surface du secteur : 0,77 hectare ;
- Relative proximité avec la centralité équipée ;
- Secteur d'habitation peu dense de type habitat individuelle ;
- Recul des habitations environnantes par rapport à l'emprise publique ;
- Proximité directe avec l'espace agricole ;
- Faitage des habitations environnantes orienté Nord-Sud ;
- Hauteur R+1 ou de plein pied pour les habitations environnantes ;
- Présence d'une ligne électrique sur le secteur ;
- Vue dégagée sur l'espace agricole au Nord ;
- Absence de continuité piétonne le long du secteur mais présence à proximité directe sur la Route de Pillebois (au niveau du lotissement) ;
- Borne incendie à proximité, le long de la voie de desserte ;
- Présence de deux accès possibles au secteur ;
- Accès agricole pour les parcelles au Nord.

Éléments environnementaux

- Pente douce vers le Nord-Ouest ;
- Prairie bocagère pâturée ;
- Présence d'une mare probablement alimentée par une source et un trop plein formant un axe Sud-Est-Nord-Est pour se jeter en aval de la parcelle. L'ensemble de l'axe est très humide.

- Toute la partie centrale de la parcelle est une zone humide : autour de la mare et de part et d'autre de l'écoulement. Elle occupe une partie en dépression. Les parties plus hautes ne sont pas en zone humide.
- Haie bocagère arborée sur la façade Nord ;
- Présence d'une plante invasive (bambouseraie)
- Bassin de rétention à l'Ouest du secteur récupérant les eaux pluviales du lotissement existant ;
- Secteur en grande partie en zone humide en lien avec la mare ;
- Présence d'espèces protégées : notamment le Triton alpestre dans la mare ;
- Fossé le long de la voie de desserte.

Réseaux

- Proximité du bourg et des réseaux mais extensions à prévoir et modification du zonage d'assainissement collectif pour intégration de cette zone dans le périmètre des zones desservies.





Prescriptions

Conditions d'aménagement

Objectif n°1 : Organiser un aménagement cohérent

Les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble au sein même des secteurs. Ainsi, le secteur A pourra être aménagé indépendamment du B ou inversement.

Objectif n°2 : Diversifier l'offre en logement

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuels-groupés seulement.

La densité minimale demandée étant de 13 logt/ha, il conviendra de produire au moins 10 logements sur l'intégralité de la zone.

Au moins 25% de la production de logements devra correspondre à des logements sociaux.

Déplacements, dessertes et stationnement

Objectif n°1 : Desservir le secteur

L'opération d'aménagement sera desservie par la Route de Pillebois qui correspond à l'unique voie de desserte.

Nous retrouverons, deux accès au secteur afin de préserver la mare et les continuités humides. Cela évitera toute traversée de ces milieux à enjeu. Les accès au site devront être traités de manière paysagère.

Pour ce qui est de la voirie interne, les habitations seront desservies par une voie en double sens avec un système de voie sans issu en bout.

Il faudra être vigilant afin de laisser un accès agricole pour les parcelles agricoles situées au Nord de l'OAP.

Objectif n°2 : Développer les cheminements en modes actifs

La voirie interne du secteur Ouest devra être doublée d'un cheminement piéton. Il n'en sera pas demandé sur la voirie du secteur Est au vu de l'étroitesse de l'accès. Par ailleurs, une connexion entre le secteur Est et Ouest devra être créée sur la façade Sud du secteur, en bordure parcellaire.

Ce système permettra, ainsi, une déambulation sécurisée au sein même du site et facilitera la connexion avec les cheminements à proximité favorisant l'accessibilité à la centralité équipée.

Objectif n°3 : Prévoir une offre en stationnement adaptée

L'aménagement devra tenir compte des obligations du règlement en matière de stationnement.

Gestion des eaux pluviales

Objectif n°1 : Prévenir et gérer eaux pluviales

La limitation de l'imperméabilisation et le maintien de l'alimentation en eau de la mare et de la zone humide sont une priorité. Ainsi un Coefficient de Pleine Terre de l'ordre de 30% minimum devra être établi sur l'ensemble de la zone et permettra, ainsi, une meilleure infiltration des eaux pluviales sur le secteur.

Des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention seront à prévoir à l'échelle de l'opération d'aménagement.

Lorsque des dispositifs sont nécessaires, ils devront être traités de manière paysagère.

Les eaux pluviales non polluées issues des toitures pourront, après rétention, être restituées dans la zone humide afin de contribuer au maintien du caractère humide. Aucun rejet direct ne sera fait dans la mare.

Paysage et orientation pour la préservation et restauration des continuités écologiques

Objectif n°1 : Intégrer le bâti dans son site

Les constructions et aménagements devront s'intégrer dans le site et être en harmonie avec les habitations environnantes.

Les habitations devront avoir un recul par rapport à la voirie interne.

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder du R+1.

La vue dégagée sur l'espace agricole devra être préservée.

L'implantation des habitations ou voiries devra s'effectuer à une distance de 5 mètres minimum par rapport à l'espace agricole. Cette espace devra correspondre à de la pleine terre afin d'opérer à une transition avec l'espace agricole.

Objectif n°2 : Préserver et créer des éléments environnementaux

Les éléments de végétation existants devront être préservés autant que possible sauf pour les bambous colonisant le site.

Sur l'ensemble des façades, à l'interface avec les habitations avoisinantes, une haie vive composée d'essences locales diversifiée devra être créée.

Aucune plantation ne devra être créée, à l'interface entre le secteur et l'espace agricole, afin de préserver la vue dégagée.

Les limites séparatives des futures parcelles devront être bornées par des éléments végétaux.

La mise en place d'un Coefficient de Pleine Terre participera directement à la préservation de la végétation existante.

Objectif n°3 : Soutenir les continuités écologiques

La préservation de la végétation existante et la création d'un réseau de haies varié permettront de renforcer la fonctionnalité des différents espaces végétalisés du site.

La préservation de la mare et de sa continuité humide permettra de protéger les espaces et espèces sensibles sur le secteur. Cela passera directement par un double accès au site, sans voie traversante et à une implantation des constructions sur les parties hautes de la parcelle, de part et d'autre de la zone humide et le long de l'axe de recul identifié sur le schéma. Aucun aménagement de nature à perturber l'écoulement des eaux et le fonctionnement de la zone humide ne devra être réalisé dans la partie centrale de la parcelle.

La coulée verte centrale pourra faire l'objet d'une valorisation comme espace vert sous réserve que cela reste compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone humide.

Il est fait rappel de la nécessité d'appliquer la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser) lors de la phase de conception et réalisation du projet et de l'application de la loi sur l'eau en cas de destruction de plus de 1000m² de zone humide.

Gestion des déchets

Afin de faciliter la collecte des ordures et d'en éviter les nuisances, un espace commun de point d'apport des déchets devra être réalisé à proximité directe de la Route de Pillebois, et ce, pour les deux accès.

Schéma de principes d'aménagement du secteur

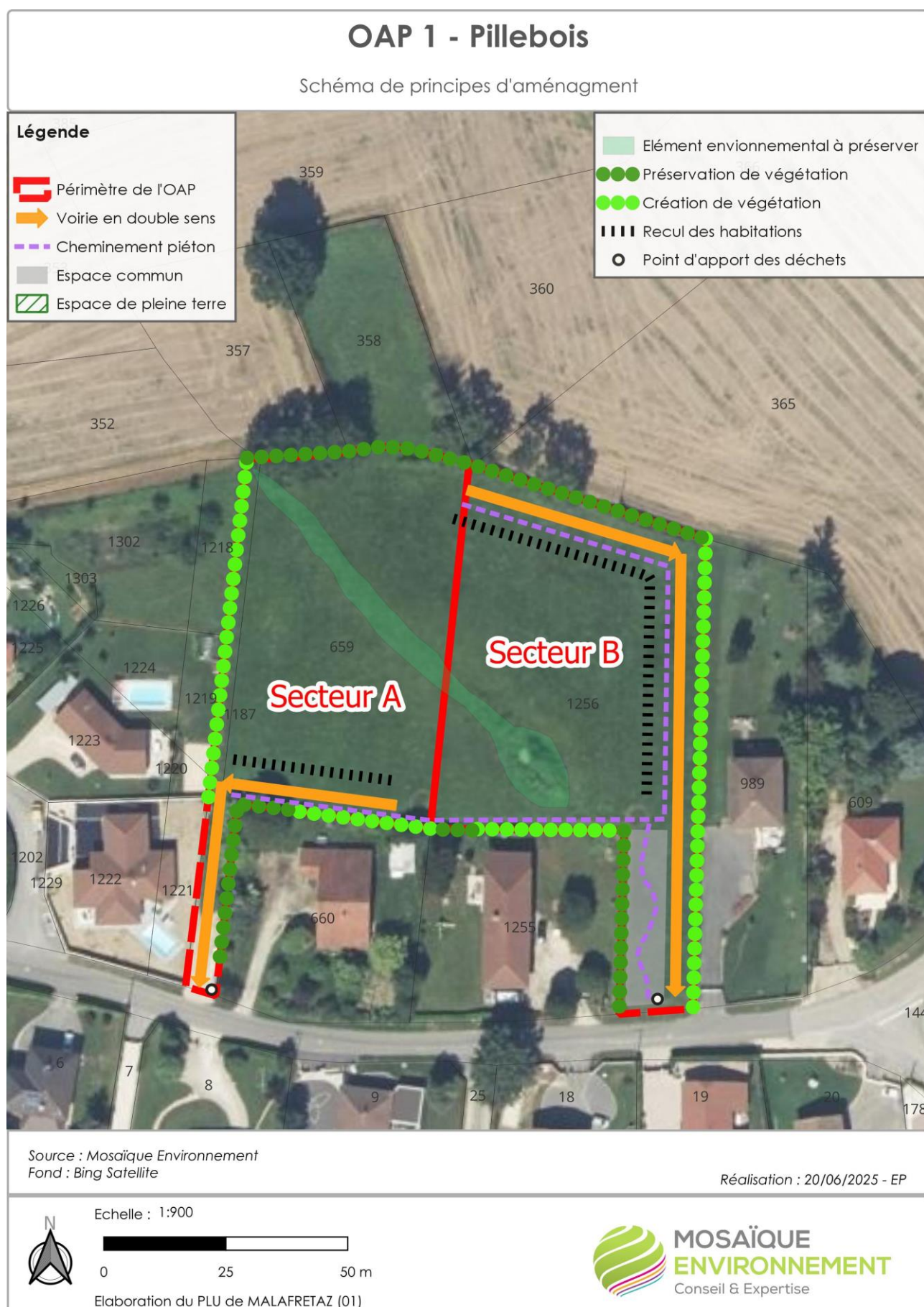
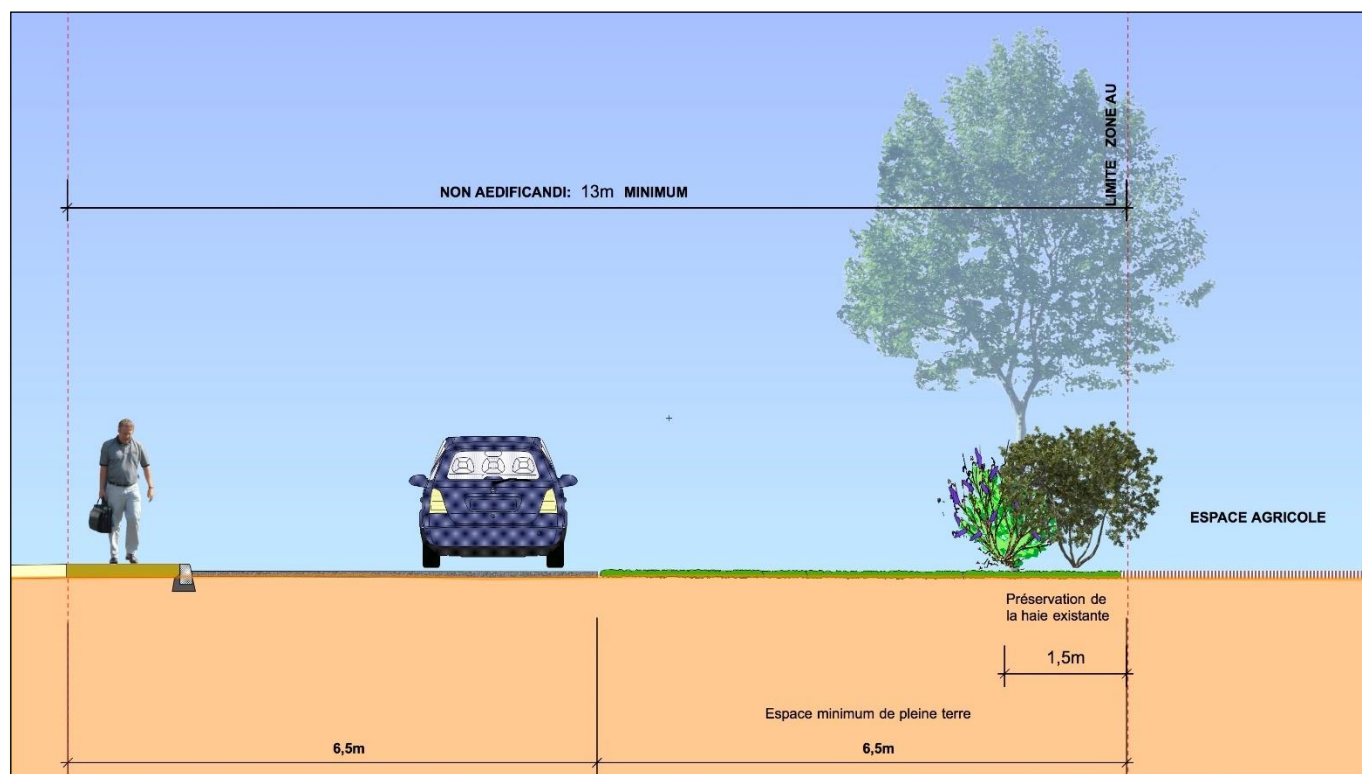


Schéma de coupe

En relation avec la proximité de l'espace agricole, il convient de prendre des dispositions afin d'établir un espace tampon avec ce dernier, et ce notamment par rapport aux aménagements inscrits dans le secteur. Les implantations des aménagements devront donc être en accord avec le schéma de coupe suivant :



Exemple possible d'aménagement (non opposable)



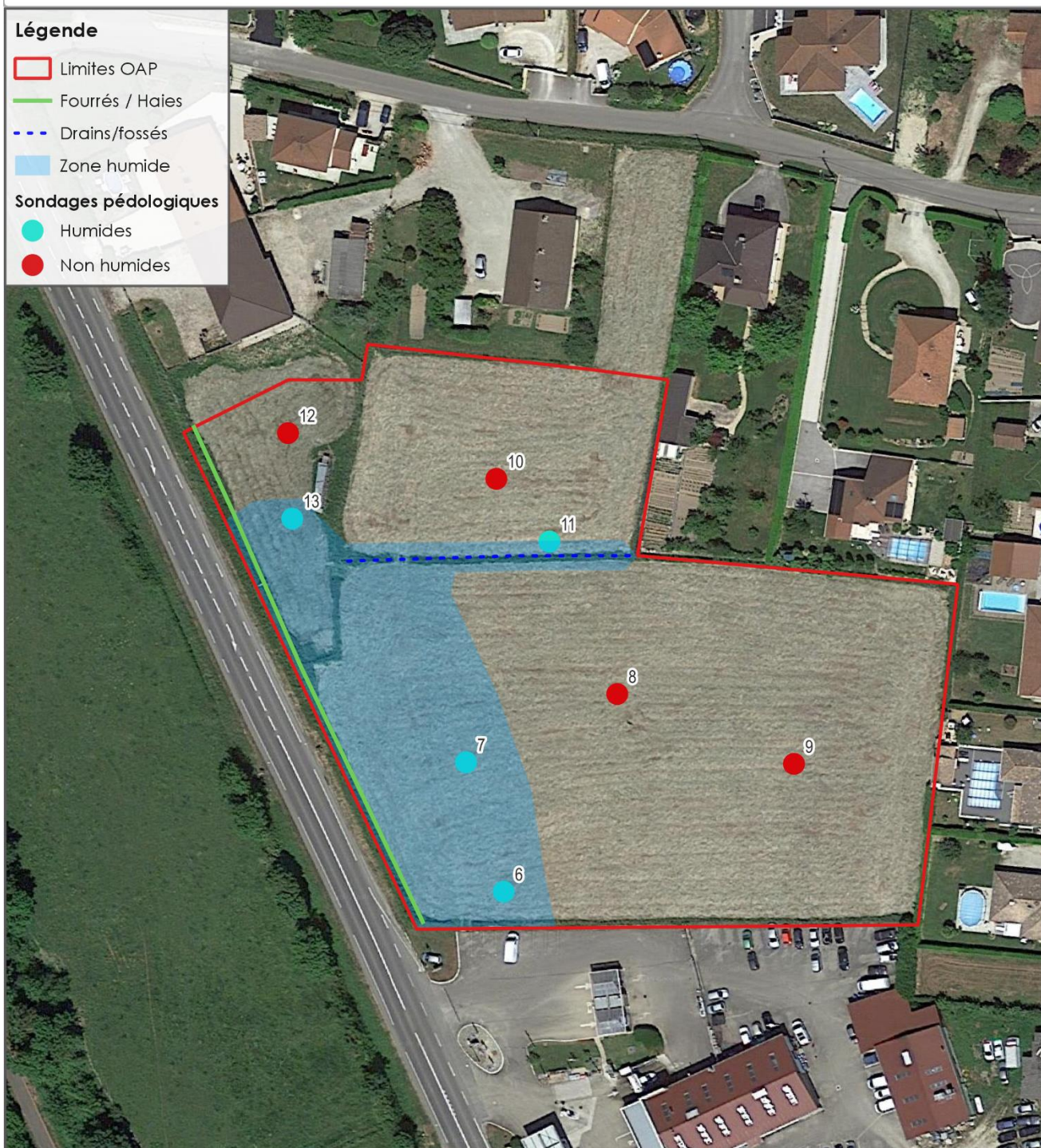
Pour mémoire mesures d'évitement et de réduction appliquées :

- Evitement du secteur central humide qui est préservé ;
- Maintien de la fonctionnalité hydraulique
- Préservation des arbres et arbustes existants.

OAP 2 – RD 975

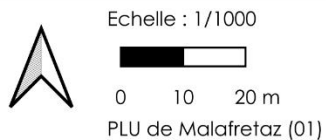
OAP 2 - RD975

Zones humides



Source : Mosaïque Environnement
Fond : ©Google satellite

Date de réalisation : 16/04/2025 - AP



État des lieux

Contexte

Dans ce secteur, en extension de l'enveloppe urbaine mais propice au développement au vu du caractère urbain de ces franges (urbanisé sur trois de ces côtés et en contact de la RD975), la volonté de la commune est de permettre :

- Le développement de l'urbanisation pour de l'habitat en donnant de l'épaisseur au tissu urbain ;
- Le développement de l'urbanisation pour de l'activité à proximité directe de la zone d'activité existante pour permettre l'implantation de bâtiments industriels, artisanaux, de restauration, d'hôtel, de bureau, de commerce ou encore d'activité de services.
- La mise en place d'une certaine densité ;
- La diversification des typologies d'habitat et des types d'activités ;
- L'insertion paysagère de l'opération ;
- La mutualisation des accès ;
- L'insertion fonctionnelle de l'opération dans son environnement ;
- La prise en compte de la relation directe avec l'axe de circulation principal de la commune qu'est la RD975, et son effet de vitrine pour l'activité mais également source de nuisances pour les riverains

Éléments urbains

- Surface du secteur : 1,22 hectare :
 - Secteur A : 0,41 hectare ;
 - Secteur B : 0,89 hectare ;
- Proximité immédiate avec la RD975 ;
- Zone d'activité économique existante sur la façade Sud (station essence, station de lavage...) ;
- Secteur d'habitation peu dense de type habitat individuelle sur la façade Nord et Est ;
- Présence d'un accès au site par le Sud depuis la zone d'activité existante et présence d'un accès au site au Nord au niveau du secteur d'habitat ;
- Recul des habitations environnantes par rapport à la RD975 et aux voies rurales ;
- Faitage des habitations environnantes orienté Nord-Sud ;
- Hauteur R+1 ou de plein pied pour les habitations environnantes ;
- Absence de continuités piétonnes à proximité du secteur ;
- Borne incendie à proximité, le long de la voie de desserte ;

Éléments environnementaux

- Topographie plane sur la partie Nord et pente douce vers le Sud-Ouest pour le reste de la parcelle avec une légère dépression le long de la RD975 ;
- Parcelle en surplomb de la RD975 ;
- Prairie mésophile pâturée ;
- Haie basse en bordure de la RD975 et haie horticole ou absence de haie sur les autres limites ;
- Jardins potagers avec arbres fruitiers sur les parcelles bâties attenantes ;

- Présence d'un abreuvoir bénéficiant d'une alimentation en eau ;
- Présence d'un fossé important le long de la RD975 ;
- Présence d'un drain en cœur de secteur ;
- Parcelle en partie en zone humide selon le critère pédologique. Secteur humide notamment le long de la RD et en partie centrale dans secteur en répression.
- Peu de continuités fonctionnelles avec les espaces périphériques (enclavée dans la tâche urbain et présence de la RD975)
- Forte exposition aux nuisances sonores liées à la RD975 et la zone d'activités (station de lavage) ;

Réseaux

- Secteur desservi à proximité immédiate par les réseaux. En zone d'assainissement collectif.



Prescriptions

Conditions d'aménagement

Objectif n°1 : Organiser un aménagement cohérent

- Secteur A

Au sein du secteur A, les constructions ne pourront être autorisées seulement si elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble au sein même du secteur.

- Secteur B

Au sein du secteur B, les constructions pourront être autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Objectif n°2 : Diversifier l'offre en logement

- Secteur A

Le secteur A est destiné à accueillir des logements individuels-groupés et collectifs/intermédiaires. Au moins la moitié des logements devront être des logements collectifs/intermédiaires.

La densité minimale demandée étant de 20 logt/ha, il conviendra de produire au moins 8 logements.

Au moins 25% de la production de logements devra correspondre à des logements sociaux.

- Secteur B

Le secteur B n'est pas concerné dans le sens où il permettra seulement l'implantation de bâtiments d'activités.

Déplacements, dessertes et stationnement

Objectif n°1 : Desservir le secteur

- Secteur A

L'opération d'aménagement sera desservie par la Route de Pillebois. Ainsi, aucune desserte ne sera effectuée par la RD975.

Pour ce qui est de la voirie interne, les habitations seront desservies par une voie en double sens avec un système de retournement en bout de voirie.

- Secteur B

L'opération d'aménagement sera desservie par la zone d'activité existante, si possible, au niveau de l'entrée déjà présente. Cela permettra de mutualiser les accès et d'éviter la création d'une nouvelle desserte par la RD975.

Si cela n'est pas possible au vu du caractère privé de l'accès mentionné précédemment, il conviendra d'établir un accès depuis la RD, de manière sécurisée.

Pour ce qui est de la voirie interne, les constructions devront être desservies par une voie en double sens, adaptée à l'accueil de bâtiments d'activités, avec un système de retournement en bout de voirie.

Objectif n°2 : Développer les cheminements en modes actifs

- Secteur A

La voirie interne du secteur A devra être doublée d'un cheminement piéton.

Ce système permettra, ainsi, une déambulation sécurisée au sein même du site et facilitera la connexion avec les cheminements à proximité.

- Secteur B

La voirie interne du secteur B devra être doublée d'un cheminement piéton de part et d'autre de la voie.

Ce système permettra, ainsi, une déambulation sécurisée au sein même du site et facilitera la connexion avec les cheminements à proximité.

Objectif n°3 : Prévoir une offre en stationnement adaptée

- Secteurs A et B

Les aménagements devront tenir compte des obligations du règlement en matière de stationnement.

Gestion des eaux pluviales

Objectif n°1 : Prévenir et gérer les eaux pluviales

- Secteurs A et B

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales. Pour ce faire, un coefficient de pleine terre est à respecter.

- Secteur A

Un coefficient de pleine Terre de l'ordre de 30% minimum devra être établi sur l'ensemble de la zone et permettra, ainsi, une meilleure infiltration des eaux pluviales sur le secteur.

- Secteur B

Un coefficient de pleine terre de l'ordre de 20% minimum devra être établi sur l'ensemble de la zone et permettra, ainsi, une meilleure infiltration des eaux pluviales sur le secteur. Les opérations d'aménagement devront prévoir à leur échelle des dispositifs d'infiltration, et si nécessaire, de rétention.

Lorsque des dispositifs sont nécessaires, ils devront être traités de manière paysagère.

Les parties humides pourront être valorisées pour gérer les eaux pluviales non polluées. .

Paysage et orientation pour la préservation et restauration des continuités écologiques et l'environnement

Objectif n°1 : Intégrer le bâti dans son site et prendre en compte les enjeux de santé

- Secteur A

Les constructions et aménagements devront s'intégrer dans le site et être en harmonie avec les habitations environnantes.

Les habitations devront avoir un recul par rapport à la voirie interne.

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder du R+1.

L'implantation des habitations devra s'effectuer à une distance de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD975.

- Secteur B

Les constructions et aménagements devront s'intégrer dans le site et être en harmonie avec les constructions environnantes.

L'implantation des constructions devra s'effectuer à une distance de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD975.

Objectif n°2 : Préserver et créer des éléments environnementaux

- Secteur A

Les haies bocagères existantes devront être préservées (sauf aménagement des accès).

Sur l'ensemble des façades, à l'interface avec les habitations avoisinantes, un espace de pleine terre planté d'espèces locales diversifiées, d'au moins 1 mètre de large, devra être mis en place.

À l'interface entre le secteur, la RD975 et la future zone d'activités, un espace de pleine terre planté d'une haie arbustive d'espèces locales diversifiée, d'au moins 5 mètres, devra être réalisé. Cela permettra de réduire les nuisances visuelles, liées à la future zone d'activité... Par la même occasion, cela permettra de préserver une partie des zones humides.

Les limites séparatives des futures parcelles devront être bornées par des éléments végétaux.

Les espaces collectifs devront être en pleine terre et végétalisés, et ce, à une hauteur minimale de 10%.

La mise en place d'un coefficient de pleine terre participera directement à la préservation de la végétation existante.

- Secteur B

Les haies bocagères existantes devront être préservées.

Sur l'ensemble des façades, à l'interface avec les habitations avoisinantes, un espace de pleine terre planté d'espèces locales mélangés, d'au moins 5 mètres, devra être effectué. Cela permettra de limiter l'impact des nuisances visuelles et sonores de la future zone d'activités sur les habitations environnantes.

À l'interface entre le secteur et la RD975, un espace de pleine terre non planté, d'au moins 10 mètres, devra être réalisé. Cela permettra de préserver une partie de la zone humide et de favoriser la gestion des eaux pluviales sur cet espace.

Objectif n°3 : Soutenir les continuités écologiques

La préservation de la végétation existante et la création d'un réseau de haies varié permettront de renforcer la fonctionnalité des différents espaces végétalisés du site.

La préservation d'une partie des zones humides permettra de protéger partiellement les espaces à enjeu sur le secteur. Cela passe directement par la mise en place d'espaces de pleine terre sur les frontières du site, et plus particulièrement sur les points topographiquement les plus bas, à savoir à proximité de la RD975.

Gestion des déchets

- Secteur A

Afin de faciliter la collecte des ordures et d'en éviter les nuisances, un espace commun de point d'apport des déchets devra être réalisé à proximité directe de la Route de Pillebois.

Schéma de principes d'aménagement du secteur



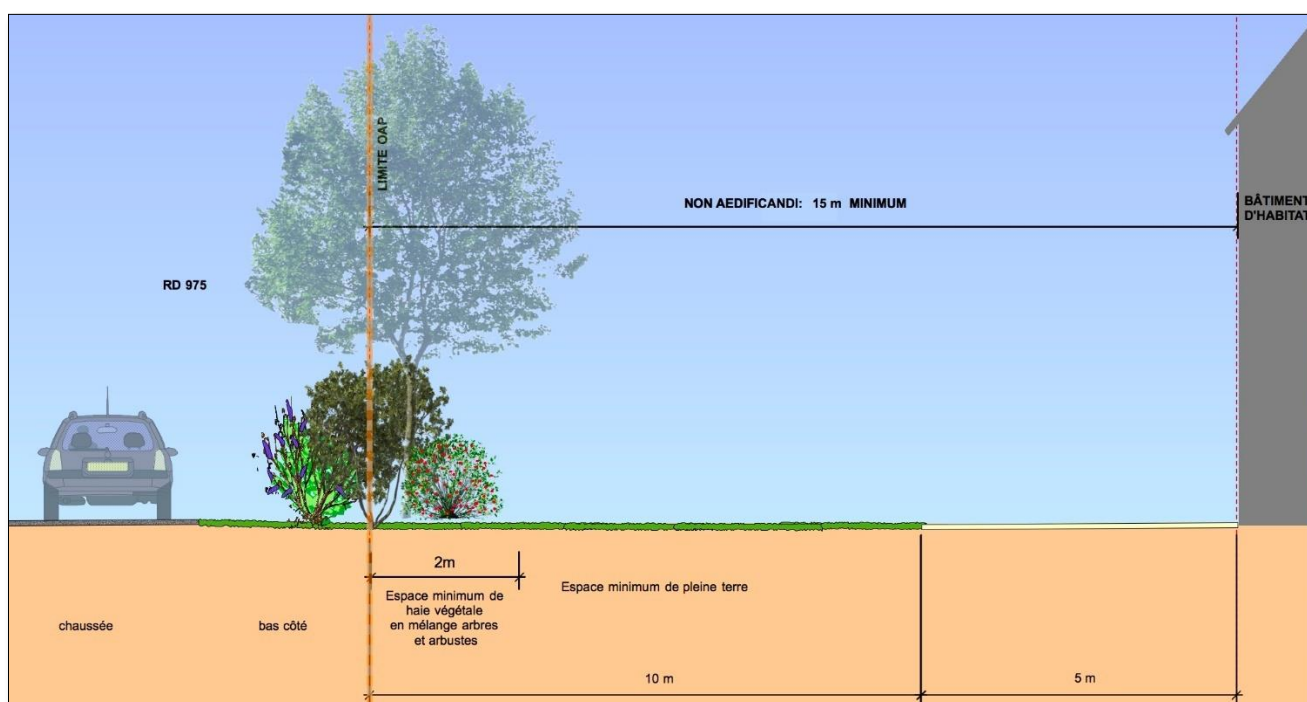
Schéma de coupe

En relation avec la proximité de la RD975 correspondant à un axe de circulation à fort trafic, il convient de prendre des dispositions afin d'établir un espace tampon avec ce dernier, et ce notamment par rapport aux aménagements inscrits dans les secteurs.

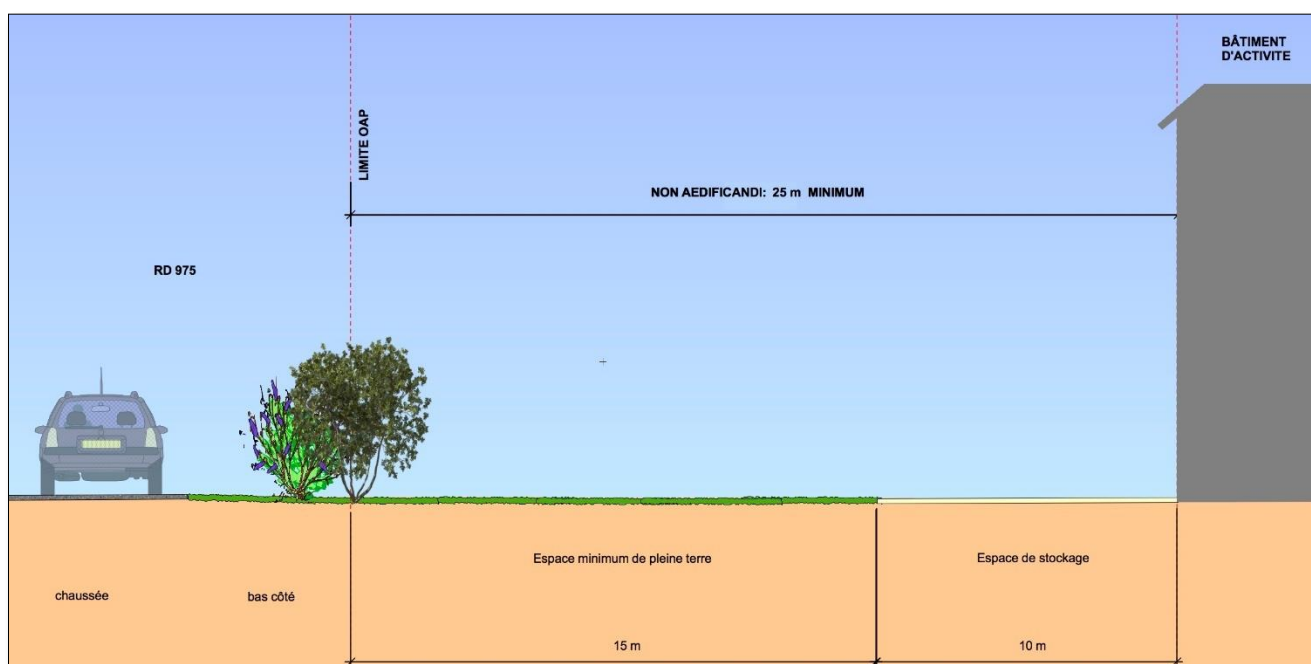
Il en est de même pour la future zone d'activités et son rapport avec les secteurs d'habitat environnants.

Les implantations des aménagements devront donc être en accord avec le schéma de coupe suivant :

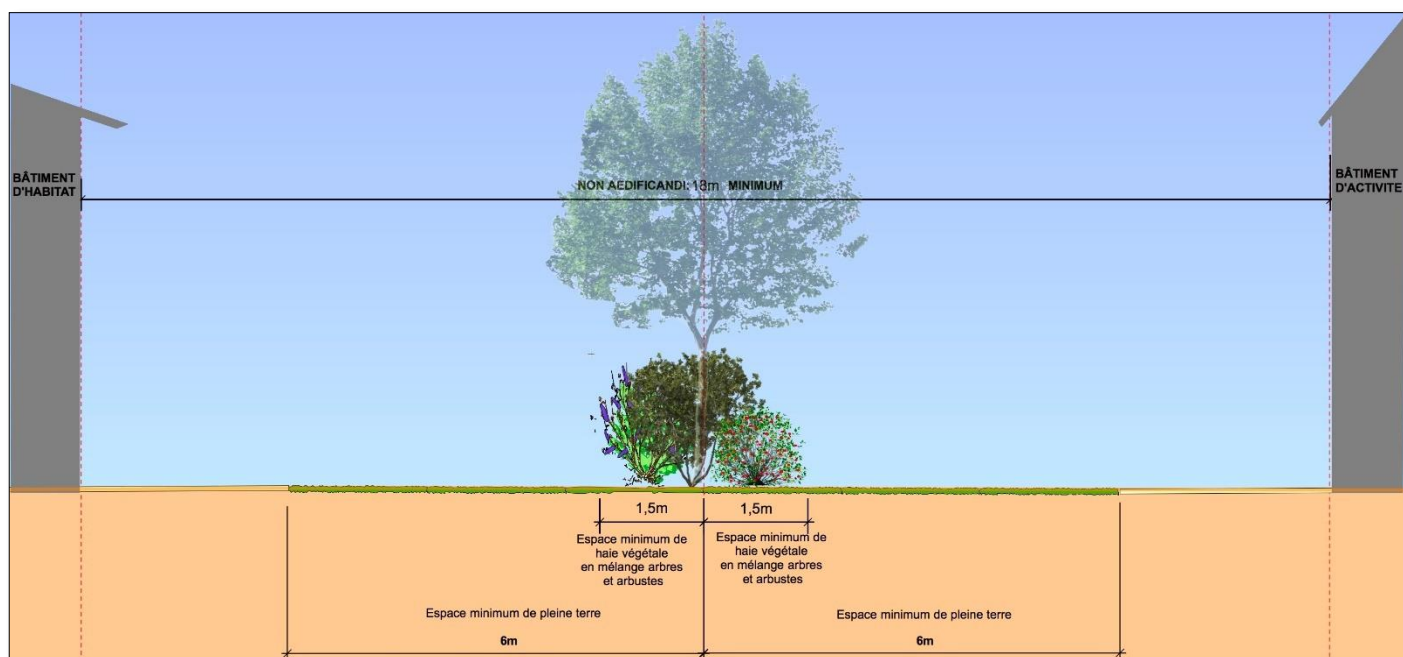
Le rapport entre la zone d'habitat et la RD 975 :



Le rapport entre la zone d'activités et la RD 975 :



Le rapport entre la zone d'habitat et la zone d'activités :



Exemple possible d'aménagement



Pour mémoire mesures d'évitement et de réduction appliquées :

- Évitement des secteurs humides le long de la RD
- Prévention des eaux pluviales
- Préservation des haies existantes et confortement de la végétation sur le site
- Eloignement de la zone d'habitat des sources de nuisance et pollution (RD et station de lavage notamment)
- Aménagement d'accès séparés entre partie habitat et activités.

OAP 3 – ENTRÉE DU BOURG

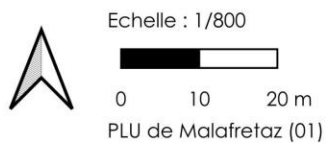
OAP 3 - Entrée du bourg

Zones humides



Source : Mosaïque Environnement
Fond : ©Google satellite

Date de réalisation : 16/04/2025 - AP



État des lieux

Contexte

Dans ce secteur, en pure extension de l'enveloppe urbaine et entrée du centre-bourg de Malafretaz la volonté de la commune est de permettre :

- Le développement de l'urbanisation pour de l'habitat à proximité de la centralité équipée ;
- La mise en place d'une certaine densité ;
- La diversification des typologies d'habitat ;
- L'insertion paysagère de l'opération ;
- La mutualisation des accès ;
- L'insertion fonctionnelle de l'opération à son environnement ;
- La prise en compte de sa situation en entrée de bourg et de sa visibilité depuis la RD975 correspondant à un axe de circulation majeur.

Éléments urbains

- Surface du secteur : 0,62 hectare ;
- Situation en entrée de centre-bourg ;
- Secteur d'habitation peu dense de type habitat individuelle sur la façade Nord et Est ;
- Présence d'une unique voie de desserte, à savoir la RD121 ;
- Recul des habitations environnantes par rapport à la RD121 ;
- Faitage des habitations environnantes orienté Nord-Sud ;
- Hauteur R+1 ou de plein pied pour les habitations environnantes ;
- Présence de continuités piétonnes à proximité du secteur ;
- Vue dégagée et lointaine sur l'espace agricole au Nord ;
- Relative proximité d'une exploitation agricole sur la Est du secteur ;
- Proximité de la RD975 correspondant à l'axe de circulation majeur de la commune.

Éléments environnementaux

- Secteur appartenant à une importante parcelle agricole ;
- Légère pente vers le Nord-Ouest ;
- Parcelle en léger surplomb de la RD121 ;
- Prairie mésophile pâturée ;
- Haie basse en bordure de la RD121 et haie arbustive en limite Est ;
- Présence d'un fossé important le long de la RD121 ;
- Présence de drains aménagés en creux au sein de la prairie drainant les eaux de l'ensemble des parcelles situées en amont. L'exutoire est le fossé le long de la RD. Des problèmes de fonctionnement hydraulique sont mentionnés par les élus de la commune le long de la RD suite au bouchage par un propriétaire privé d'un fossé qui servait d'exutoire.
- Parcelle en zone humide ; les creux présentent une végétation caractéristique à joncs.

- Continuités fonctionnelles avec les espaces périphériques ;
- Légère exposition aux nuisances sonores liées à la RD975.

Réseaux

- Proximité immédiate des réseaux.
- Zone d'assainissement collectif



Prescriptions

Conditions d'aménagement

Objectif n°1 : Organiser un aménagement cohérent

Les constructions ne pourront être autorisées seulement si elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble au sein même du secteur.

Objectif n°2 : Diversifier l'offre en logement

Ce secteur est destiné à accueillir plusieurs types de logements, notamment individuel, individuel-groupé et collectif/intermédiaire. Au moins 1/3 des logements devront être de type collectif/intermédiaire. La répartition du reste des typologies est libre mais toujours en lien avec la densité proposée.

La densité minimale demandée étant de 20 logt/ha, il conviendra de produire au moins 12 logements.

Au moins 25% de la production de logements devra correspondre à des logements sociaux.

Déplacements, dessertes et stationnement

Objectif n°1 : Desservir le secteur

L'opération d'aménagement sera desservie par la RD 121 qui correspond à l'unique voie de desserte. Il sera nécessaire d'être vigilant à placer l'accès au site de manière sécurisée, à savoir que le carrefour à proximité est accidentogène.

L'accès au site devra être traité de manière paysagère.

Pour ce qui est de la voirie interne, les habitations seront desservies par une voie en double sens avec un système de retournement.

Objectif n°2 : Développer les cheminements en modes actifs

La voirie interne devra être doublée d'un cheminement piéton.

Ce système permettra, ainsi, une déambulation sécurisée au sein même du site et facilitera la connexion avec les cheminements à proximité favorisant l'accessibilité à la centralité équipée.

Objectif n°3 : Prévoir une offre en stationnement adaptée

L'aménagement devra tenir compte des obligations du règlement en matière de stationnement.

Gestion des eaux pluviales

Objectif n°1 : Prévention et gestion des eaux pluviales

La résolution des problèmes hydrauliques préexistants le long de la RD est un préalable à l'aménagement.

La limitation de l'imperméabilisation est la priorité. Ainsi un coefficient de pleine terre de l'ordre de 30% minimum devra être établi sur l'ensemble de la zone et permettra, ainsi, une meilleure infiltration des eaux pluviales sur le secteur.

L'opération d'aménagement devra prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration, et si nécessaire, de rétention.

Lorsque des dispositifs sont nécessaires, ils devront être traités de manière paysagère.

Ce traitement des eaux pluviales doit être fait dans le cadre d'un aménagement collectif, et non d'un traitement individuel à la parcelle.

L'exutoire définit pour les eaux pluviales après rétention ne devra pas entraîner de nouveau dysfonctionnement le long de la RD ni altérer le fonctionnement hydraulique global de ce secteur.

Paysage et orientation pour la préservation et restauration des continuités écologiques

Objectif n°1 : Intégrer le bâti dans son site

Les constructions et aménagements devront s'intégrer dans le site et être en harmonie avec les habitations environnantes.

Les habitations devront avoir un recul par rapport à la voirie interne.

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder du R+1.

La vue dégagée sur l'espace agricole devra être préservée.

L'implantation des habitations ou voiries devra s'effectuer à une distance de 10 mètres minimum par rapport à l'espace agricole. Cette espace devra correspondre à de la pleine terre afin d'opérer à une transition avec l'espace agricole.

Objectif n°2 : Préserver et créer des éléments environnementaux

Les éléments de végétation existants devront être préservés autant que possible.

Sur les façades portant sur l'espace agricole, une haie arbustive d'espèces locales mélangées devra être créée. Cette dernière devra être relativement basse, peu dense et ponctuée afin de laisser des ouvertures visuelles dégagées sur l'espace agricole.

Les limites séparatives des futures parcelles devront être bornées par des éléments végétaux.

La mise en place d'un Coefficient de Pleine Terre participera directement à la préservation de la végétation existante.

Objectif n°3 : Soutenir les continuités écologiques

La préservation de la végétation existante et la création d'un réseau de haies composées d'essences locales et diversifiées permettront de renforcer la fonctionnalité des différents espaces végétalisés du site.

La préservation du réseau de drain humide et des fossés permettra de protéger les espaces et espèces sensibles sur le secteur. Cela sera traité directement par un espace commun de pleine terre.

Gestion des déchets

Afin de faciliter la collecte des ordures et d'en éviter les nuisances, un espace commun de point d'apport des déchets devra être réalisé à proximité directe de la RD121.

Schéma de principes d'aménagement du secteur

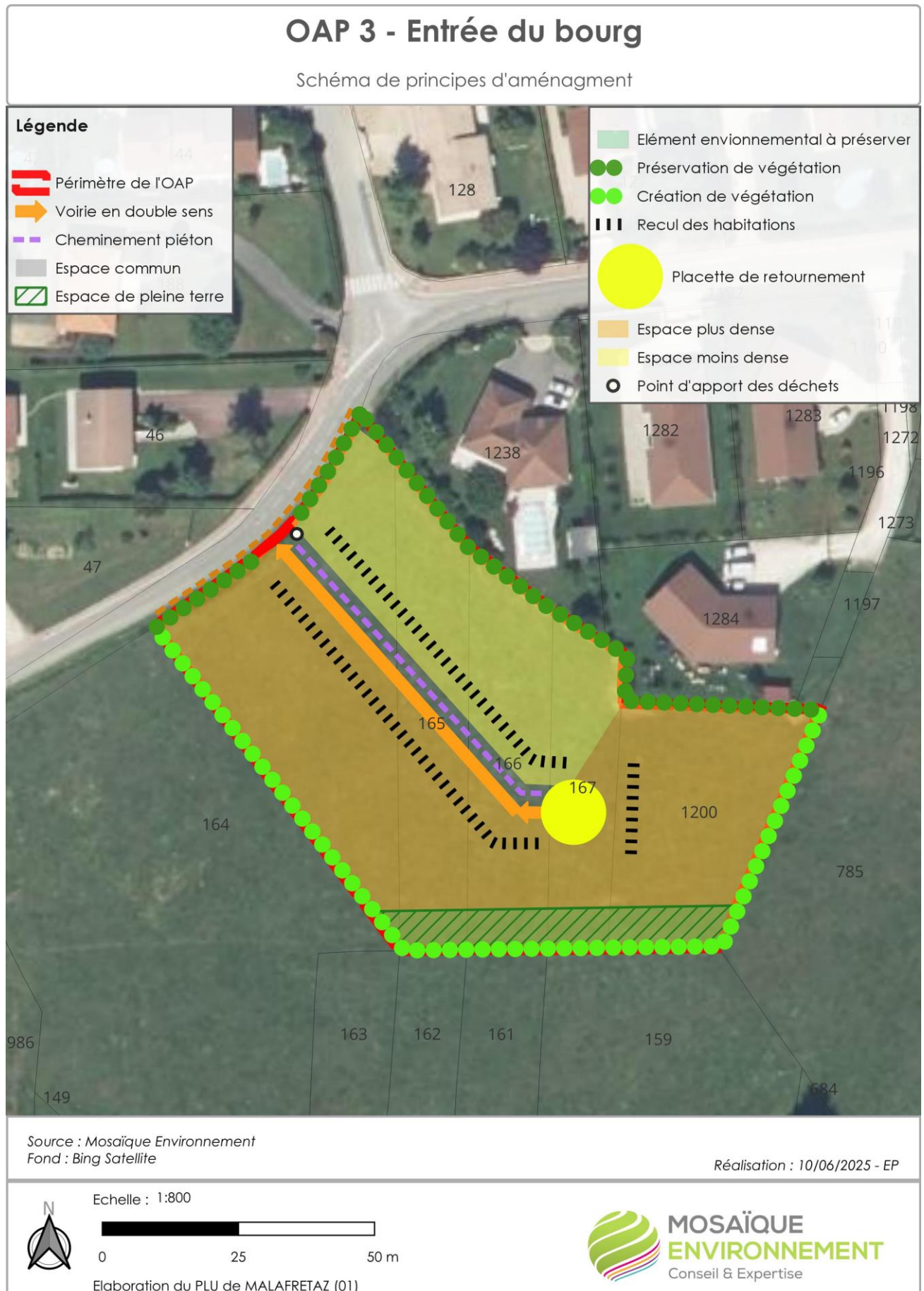
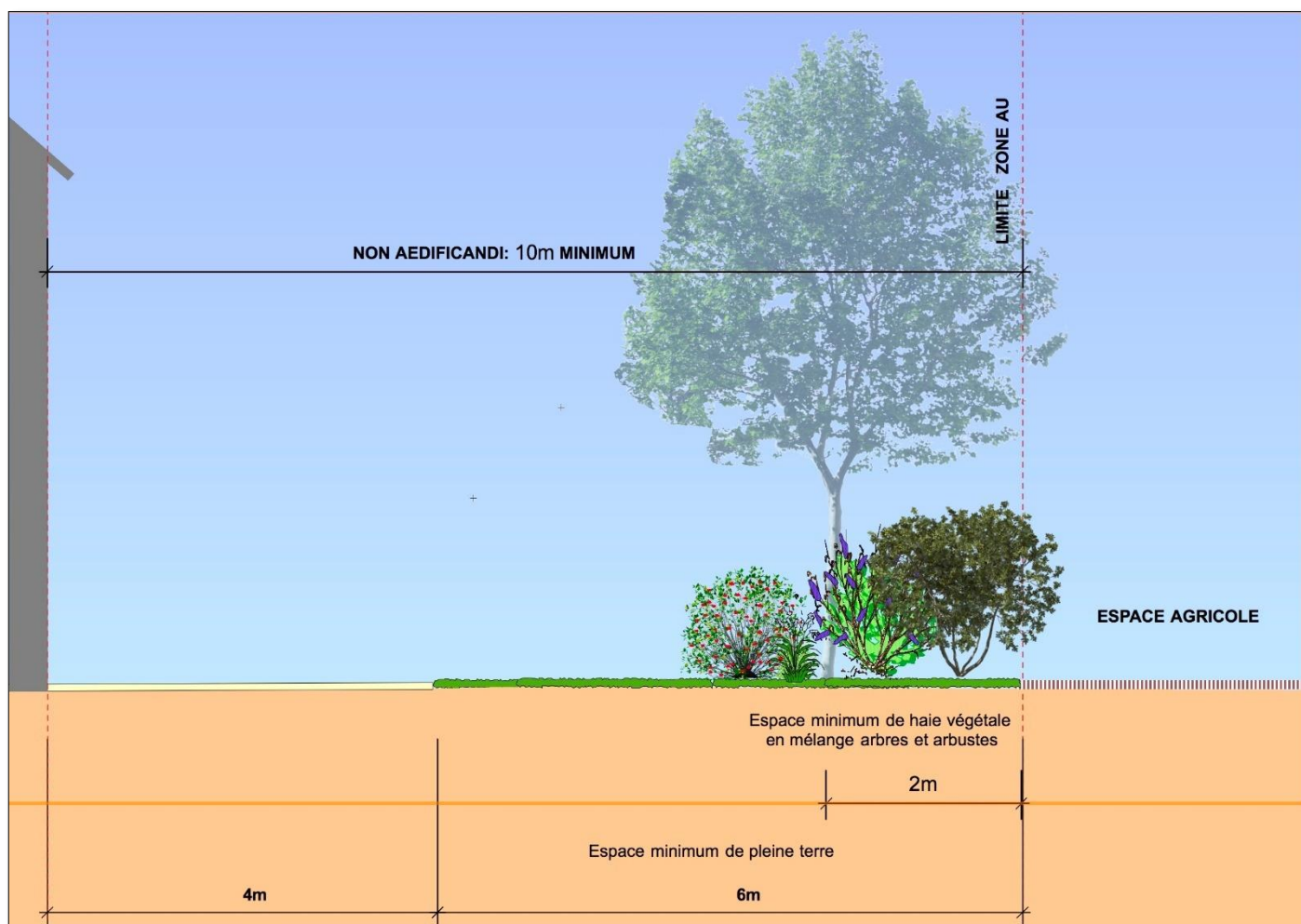


Schéma de coupe

En relation avec la proximité de l'espace agricole, il convient de prendre des dispositions afin d'établir un espace tampon avec ce dernier, et ce notamment par rapport aux aménagements inscrits dans le secteur. Les implantations des aménagements devront donc être en accord avec le schéma de coupe suivant :



Pour mémoire mesures d'évitement et de réduction appliquées :

- Modification de l'implantation du bâti (prévu initialement le long de la RD) afin de préserver au maximum les superficies en zones humides, préserver la fonctionnalité hydraulique du secteur et la fonctionnalité pour l'activité agricole.

Exemple possible d'aménagement (non opposable)

