



# Plan Local d'Urbanisme

Chignin

## 3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

*Approbation*

Janvier 2018

### Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation sont relatives à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager. Elles doivent être en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville 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 et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En cohérence avec le PADD du PLU de Chignin, les orientations d'aménagement et de programmation précisent en fonction des secteurs concernés :

- Le mode opératoire
- Les conditions d'accès et de desserte,
- Les typologies d'habitat,
- Les conditions pour l'insertion urbaine et paysagère des opérations.

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

La commune de Chignin souhaite préciser des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux identifiés lors du diagnostic et du PADD en matière de fonctionnement communal et de composition.

Le règlement graphique identifie des secteurs orientations d'aménagement et de programmation qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

1. Soutenir et accompagner le développement économique et viticole, fondement de la dynamique locale.
2. Projeter une croissance urbaine maîtrisée et promouvoir une organisation équilibrée du territoire.
3. Satisfaire les besoins des populations afin de maintenir la cohésion sociale.
4. Protéger les espaces et milieux naturels sensibles, préserver et valoriser l'environnement et les paysages.

Le développement devra associer : **continuité urbaine, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.**

Le développement devra viser une **forme urbaine** reprenant les principes constructifs des constructions traditionnelles (constructions mitoyennes, gros volume aux formes simples,...) tout en veillant à préserver la tranquillité et le caractère individuel de chaque logement. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec **une densité moyenne** de défini pour chaque site.

## 1 – Le Chef-Lieu

<b>SURFACE</b>	2 ha en 2 sites
<b>EQUIPEMENT</b>	Equipement à proximité des tènements
<b>DESTINATION</b>	Zone 1AU : habitat avec 20% de logements locatifs sociaux Zone Ua : habitat et cave viticole
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	Zones 1AU : Opération d'aménagement d'ensemble

### 1 Les objectifs de l'aménagement

Le Chef-lieu est identifié dans le PADD comme le pôle principal de Chignin, en compatibilité avec les orientations du SCOT. Il s'agit d'organiser l'urbanisation entre le cœur de village et le Clos Denarié par la création d'une véritable entrée du village.

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type intermédiaire, maisons en bandes ou individuels groupés à destination principale des primo-accédant et jeunes de la commune souhaitant s'installer.

Le développement devra associer : continuité urbaine, mixité des fonctions avec le développement d'une cave viticole, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités trop faibles sont à limiter.

#### **Destinations, usages et natures de l'occupation**

Est autorisé dans le secteur OAP, l'habitat et toutes les activités associées à cette fonction :

- Les logements et hébergements
- Les commerces et activités de services à l'exception du commerce de gros.  
Le commerce de détail doit être lié à une activité viticole

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics hors équipements sportifs
- Les bureaux
- l'artisanat à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt

## 2 Les principes d'aménagement

### **Principes obligatoires :**

Le développement devra viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 30 logements à l'hectare sur la zone AU et 25 logements par ha en zone U correspondant à environ 35 logements. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture pouvant s'intégrer au centre du tènement.

Ainsi un habitat de type individuel jumelé, intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs sera mis en œuvre. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

Dans les périmètres identifiés au plan de zonage en 1AU, 20% de la surface de plancher du programme de logements réalisés doivent être affectés aux logements locatifs sociaux.

### 2.1- Organisation globale du site (accès et desserte interne)

La desserte de l'ensemble des constructions repose sur la création de voies internes en impasse.

Les voies de desserte doivent présenter une largeur de plate-forme d'au moins 5,00 m  
Les sentiers piétonniers auront une largeur minimale de 1,20 m.

Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est proscrit. Par ailleurs, une distance minimum de 5 mètres peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection

## 2.2- Implantation des constructions

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées sur la vallée

Les bâtiments seront de gabarits adaptés au tissu résidentiel existant et de manière à minimiser les vis-à-vis, en ménageant des espaces d'intimité par des décalages et des décrochés dans les volumes. Des cônes de vue sur la mairie devront être maintenus.

Les constructions s'implanteront selon le principe d'alignement identifié au schéma. Dans la bande de recul, les espaces verts et les cheminements piétons seront favorisés. Dans la bande de recul aucun stationnement et aucune circulation automobile ne seront réalisées

## 2.3- Les hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à 9,00 mètres (R+1+c). Les hauteurs ne seront pas uniformes sur l'ensemble des zones U et 1AU. Les projets proposeront des dégradés de hauteur et de formes urbaines allant du village vers le clos Denarié.

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Pour cela une gradation des hauteurs du bâti peut être envisagée.

## 2.4- Confort thermique des constructions (recommandations)

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

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

## 2.5- Aspect des constructions

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- les annexes seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable à la vente ou correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, sont autorisés et favorisés, ceux-ci devront être néanmoins intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures), sans toutefois avoir une hauteur supérieure à 2m par rapport à la hauteur maximum de l'ouvrage au faitage.
- L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas et aux couvertures de piscine.
- Les éléments techniques doivent rester peu visibles depuis le domaine public et intégré au volume.

### Façades

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect fini.

Les parties maçonnées seront enduites, dans des teintes en harmonie avec les bâtiments environnants. Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...
- l'utilisation de teintes vives ne s'intégrant pas dans le site et du blanc pur pour les enduits et peintures en façades, sauf en élément décoratif de faible surface,
- les matériaux réfléchissants et les verres teintés pour les garde-corps de balcons, loggias et escaliers extérieurs.

### Toitures

La pente des toitures principales et leur sens de faîtage, devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes et devront être supérieur à 40%.  
Les toitures végétalisées sont autorisées.

Clôture :

- Sur le domaine public : la hauteur maximale est de 2,00 mètre et doit être composée d'un dispositif à clairevoie (non occultant) de type lattes, grilles, grillages, ou d'une haie végétalisée d'essences locales et variées ; un muret peut être édifié, d'une hauteur maximale de 50 centimètres, d'aspect minéral.
- Sur les limites séparatives : la hauteur maximale est de 2,00 mètre. Les dispositifs d'occultation souples sont interdits.
- Une hauteur de clôture et de muret supérieure peut être autorisée pour prolonger une clôture existante en limite ou si elle est contigüe à la construction créée.
- La hauteur du portail et/ou portillon, ne doit pas excéder la hauteur maximale de la clôture (soit 2,00 mètre). Il peut être d'aspect occultant.
- Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale.

## 2.6 - Le stationnement

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions.

Il est demandé la réalisation de :

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
- Pour toute opération supérieure ou égale à 4 logements, 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 4 logements

Les stationnements mutualisés pourront être réalisées en bordure des voies internes. Ces stationnements de surface feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, alternance d'arbres).

Pour les autres destinations, Le stationnement des véhicules et des deux-roues, devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol, et être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective

Pour toute construction neuve ou tout ensemble de constructions collectives, il est exigé la réalisation de locaux pour le stationnement des cycles : 2 m<sup>2</sup> par logement.  
Ces locaux doivent être accessibles, couverts et fermés

## 2.7- Les liaisons douces

La création d'une liaison douce sera intégrée à l'opération et permettra de relier le cœur du village.

## 2.8- Gestion des eaux pluviales

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

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

En tout état de cause, l'infiltration in situ sera privilégiée.

L'opération devra intégrer des espaces collectifs de proximité (allée plantée, espace vert arboré, lieu de détente et de convivialité). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Ils ne recevront ni stationnement, ni circulation automobile.

Les éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis.

**Le terrain doit présenter une surface minimale non imperméabilisée correspondante à un coefficient de pleine terre de 20 %.**

## 2.9- Insertion et traitements paysagers

L'opération devra intégrer au sein de son aménagement des espaces collectifs de proximité (allée plantée, espace vert arboré, lieu de détente et de convivialité) assurant également un rôle de continuité écologique de part et d'autre de la zone 1AU notamment. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement



paysager, et ne pas constituer des délaissés. Ils ne recevront ni stationnement, ni circulation automobile. Cet espace au sein de la zone 1AU présentera une superficie minimale de 2500m<sup>2</sup> d'un seul tenant (hors bande de recul).

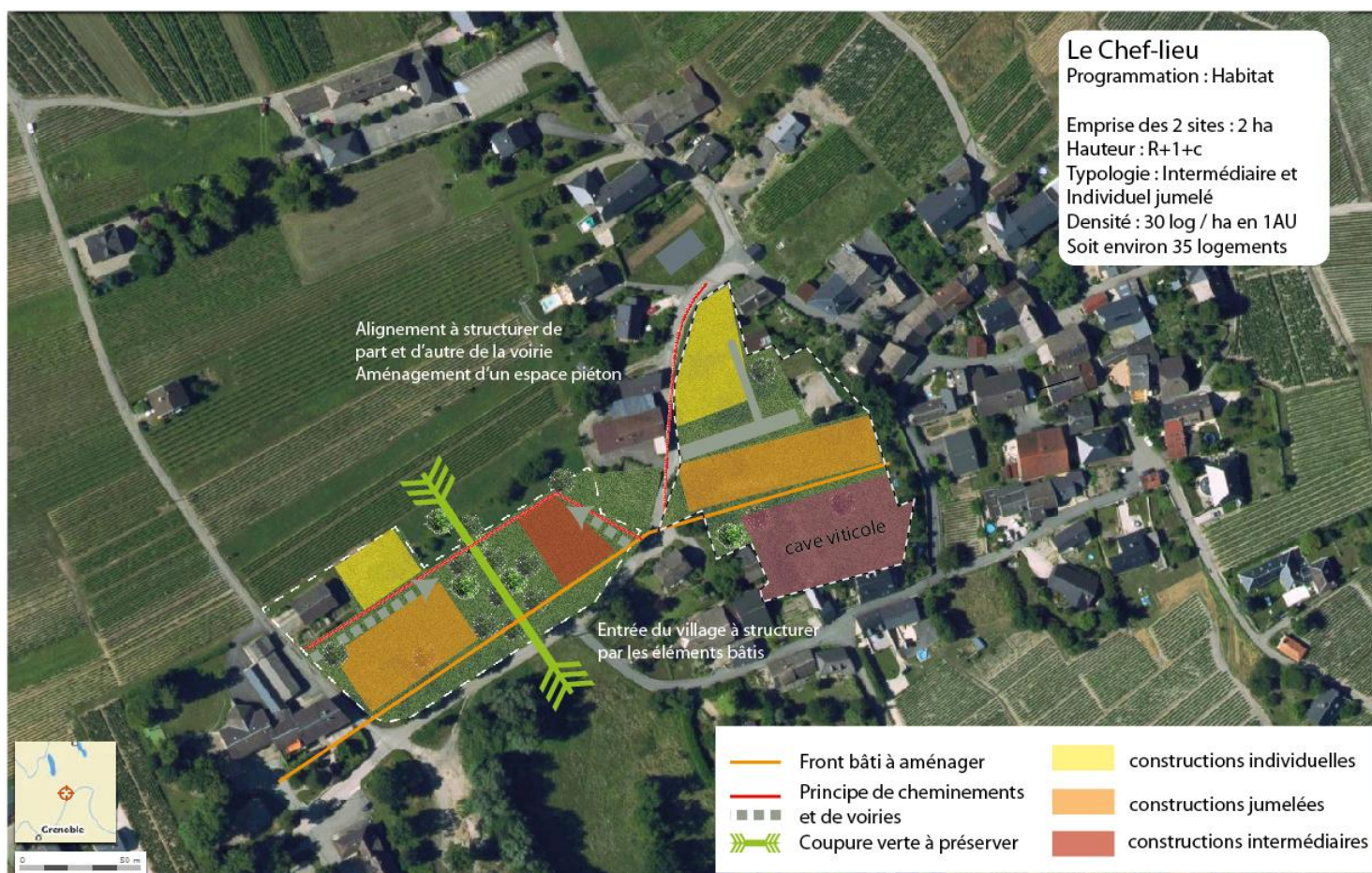
Les éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis.

Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies intégreront un principe de plantation permettant de garantir une bonne qualité d'espace public en rapport au contexte, par la mise en œuvre d'une trame paysagère.

Les clôtures non obligatoires sur le périmètre de l'opération, participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.



Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2017

## 2 – Le Villard

<b>SURFACE</b>	0,3 ha en zone U en deux sites
----------------	--------------------------------

Le Villard est un des villages de Chignin, identifiés dans le PADD comme hameau permettant le développement communal.

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type intermédiaire, maisons en bandes ou individuels groupés à destination principale des primo-accédant et jeunes de la commune souhaitant s'installer.

Le développement devra associer : continuité urbaine, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités trop faibles sont à limiter.

### **Destinations, usages et natures de l'occupation**

Est autorisé dans le secteur OAP, l'habitat et toutes les activités associées à cette fonction :

- Les logements et hébergements
- Les commerces et activités de services à l'exception du commerce de gros.  
Le commerce de détail doit être lié à une activité viticole
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics hors équipements sportifs
- Les bureaux
- l'artisanat à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt

## 2 Les principes d'aménagement

### **Principes obligatoires :**

Le développement devra viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes, formant une véritable entrée pour le village du Villard

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare correspondant à environ 4/5 logements. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture pouvant s'intégrer au centre du tènement.

Ainsi un habitat de type individuel jumelé, intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs sera mis en œuvre. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

### 2.1- Organisation globale du site (accès et desserte interne)

La desserte de l'ensemble des constructions repose sur la création d'une voie interne en impasse.

Les sentiers piétonniers auront une largeur minimale de 1,20 m.

### 2.2- Implantation des constructions

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées sur la vallée

Les bâtiments seront de gabarits adaptés au tissu résidentiel existant et de manière à minimiser les vis-à-vis, en ménageant des espaces d'intimité par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les constructions s'implanteront selon le principe d'alignement identifié ci-après. Dans la bande de recul, les espaces verts et les cheminements piétons seront favorisés. Dans la bande de recul aucun stationnement et aucune circulation automobile ne seront réalisées

### 2.3- Les hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à 7,00 mètres (R+1+C).

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Pour cela une gradation des hauteurs du bâti peut être envisagée.

#### 2.4- Confort thermique des constructions (recommandations)

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

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

#### 2.5- Aspect des constructions

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- les annexes seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (suivant l'article 4.2.1) ou la production d'énergie renouvelable à la vente ou correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, sont autorisés et favorisés, ceux-ci devront être néanmoins intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures), sans toutefois avoir une hauteur supérieure à 2m par rapport à la hauteur maximum de l'ouvrage au faîtage.

- L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas et aux couvertures de piscine.

#### Façades

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect fini.

Les parties maçonnées seront enduites, dans des teintes en harmonie avec les bâtiments environnants. Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...,
- l'utilisation de teintes vives ne s'intégrant pas dans le site et du blanc pur pour les enduits et peintures en façades, sauf en élément décoratif de faible surface,
- les matériaux réfléchissants et les verres teintés pour les garde-corps de balcons, loggias et escaliers extérieurs.

#### Toitures

La pente des toitures principales et leur sens de faîtage, devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes et devront être supérieur à 40%.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

#### Clôture :

- Sur le domaine public : la hauteur maximale est de 2,00 mètre et doit être composée d'un dispositif à clairevoie (non occultant) de type lattes, grilles, grillages, ou d'une haie végétalisée d'essences locales et variées ; un muret peut être édifié, d'une hauteur maximale de 50 centimètres, d'aspect minéral.
- Sur les limites séparatives : la hauteur maximale est de 2,00 mètre. Les dispositifs d'occultation souples sont interdits.
- Une hauteur de clôture et de muret supérieure peut être autorisée pour prolonger une clôture existante en limite ou si elle est contigüe à la construction créée.
- La hauteur du portail et/ou portillon, ne doit pas excéder la hauteur maximale de la clôture (soit 2,00 mètre). Il peut être d'aspect occultant.
- Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale.



## 2.6- Le stationnement

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions.

Il est demandé la réalisation de :

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
- Pour toute opération supérieure ou égale à 4 logements, 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 4 logements

Les stationnements mutualisés pourront être réalisés en bordure des voies internes. Ces stationnements de surface feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, alternance d'arbres).

Pour les autres destinations, Le stationnement des véhicules et des deux-roues, devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol, et être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective

Pour toute construction neuve ou tout ensemble de constructions collectives, il est exigé la réalisation de locaux pour le stationnement des cycles : 2 m<sup>2</sup> par logement. Ces locaux doivent être accessibles, couverts et fermés

## 2.7- Les liaisons douces

La création d'une liaison douce sera intégrée à l'opération et permettra de relier le cœur du village.

## 2.8- Gestion des eaux pluviales

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

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...).

- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera conçu de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.
- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration in situ sera privilégiée.

L'opération devra intégrer des espaces collectifs de proximité (allée plantée, espace vert arboré, lieu de détente et de convivialité). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Ils ne recevront ni stationnement, ni circulation automobile.

Les éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis.

## 2.9- Insertion et traitements paysagers

L'opération devra intégrer des espaces collectifs de proximité (allée plantée, espace vert arboré, lieu de détente et de convivialité). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Ils ne recevront ni stationnement, ni circulation automobile.

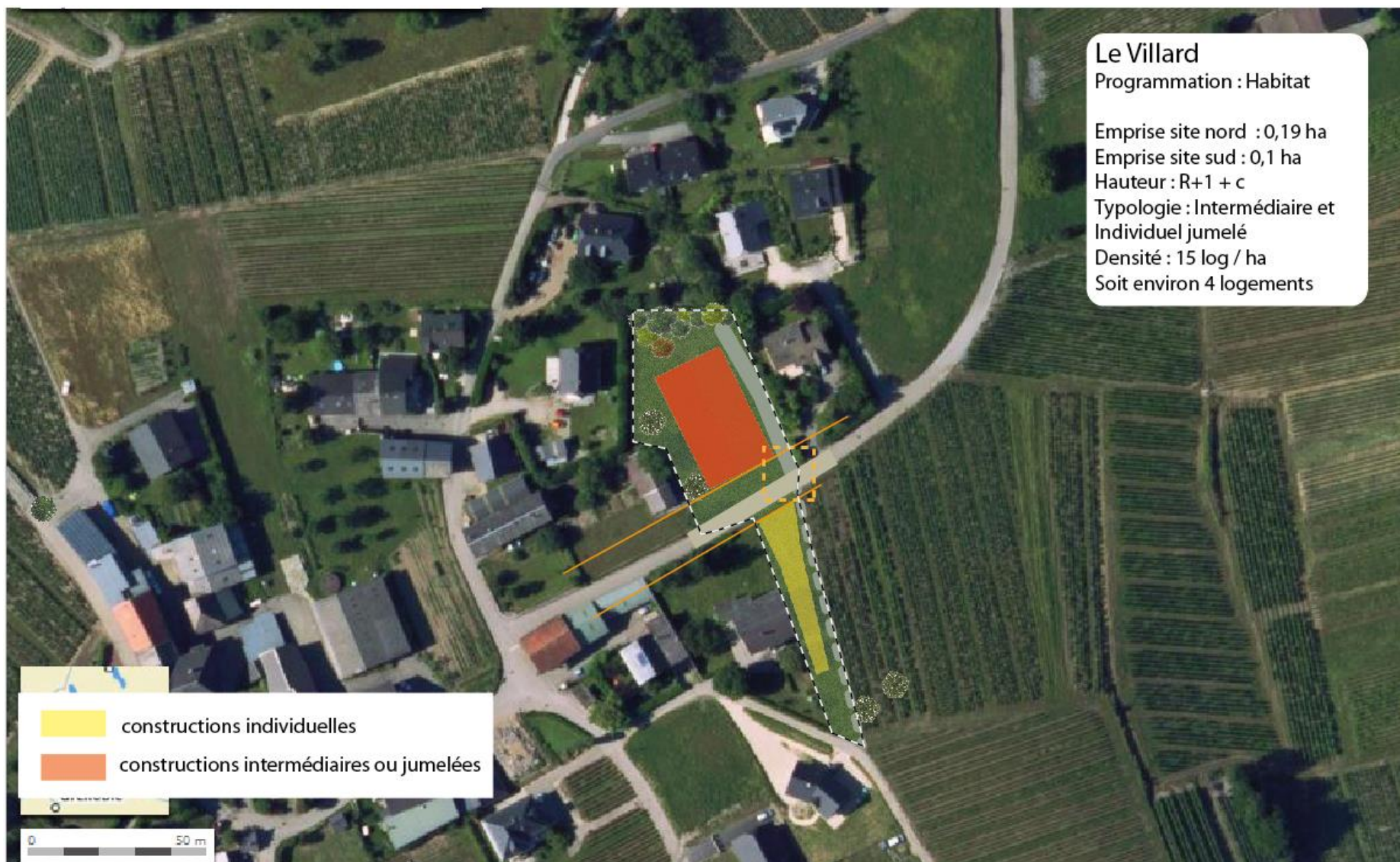
Les éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis.

Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies intégreront un principe de plantation permettant de garantir une bonne qualité d'espace public en rapport au contexte, par la mise en œuvre d'une trame paysagère.

Les clôtures non obligatoires sur le périmètre de l'opération, participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.



*Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016*

### 3 – Le Viviers

<b>SURFACE</b>	0,4 ha en zone U en deux sites
----------------	--------------------------------

Le Viviers est un des villages de Chignin, identifiés dans le PADD comme hameau permettant le développement communal.

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type intermédiaire, maisons en bandes ou individuels groupés à destination principale des primo-accédant et jeunes de la commune souhaitant s'installer.

Le développement devra associer : continuité urbaine, mixité des fonctions avec le développement d'une cave viticole, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités trop faibles sont à limiter.

#### **Destinations, usages et natures de l'occupation**

Est autorisé dans le secteur OAP, l'habitat et toutes les activités associées à cette fonction :

- Les logements et hébergements
- Les commerces et activités de services à l'exception du commerce de gros. Le commerce de détail doit être lié à une activité viticole
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics hors équipements sportifs
- Les bureaux
- l'artisanat à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt

### 2 Les principes d'aménagement

#### **Principes obligatoires :**

Le développement devra viser une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes. Le tènement sud de par son organisation devra organisée une nouvelle entrée pour le hameau du Viviers.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare correspondant à environ 5 / 6 logements. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture pouvant s'intégrer au centre du tènement.

Ainsi un habitat de type individuel jumelé et intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs sera mis en œuvre. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

#### **2.1- Organisation globale du site (accès et desserte interne)**

La desserte de l'ensemble des constructions repose sur la création d'une voie interne en impasse.

Les sentiers piétonniers auront une largeur minimale de 1,20 m.

#### **2.2- Implantation des constructions**

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées sur la vallée

Les bâtiments seront de gabarits adaptés au tissu résidentiel existant et de manière à minimiser les vis-à-vis, en ménageant des espaces d'intimité par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Pour le secteur d'entrée du village (sud), les constructions s'implanteront selon le principe d'alignement identifié ci-après. Il s'agit d'aménager l'entrée du hameau et de structurer la voirie par l'aménagement d'un front bâti répondant au bâtiment de l'autre côté de la voirie. Dans la bande de recul, les espaces verts et les cheminements piétons seront favorisés. Dans la bande de recul aucun stationnement et aucune circulation automobile ne seront réalisées



### 2.3- Les hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à 7,00 mètres (R+1+C).

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Pour cela une gradation des hauteurs du bâti peut être envisagée.

### 2.4- Confort thermique des constructions (recommandations)

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

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

### 2.5- Aspect des constructions

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- les annexes seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (suivant l'article 4.2.1) ou la production d'énergie renouvelable à la vente ou correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, sont autorisés et favorisés, ceux-ci devront être néanmoins intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures), sans toutefois avoir une

hauteur supérieure à 2m par rapport à la hauteur maximum de l'ouvrage au faîtage.

- L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas et aux couvertures de piscine.

#### Façades

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect fini.

Les parties maçonnées seront enduites, dans des teintes en harmonie avec les bâtiments environnants. Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...,
- l'utilisation de teintes vives ne s'intégrant pas dans le site et du blanc pur pour les enduits et peintures en façades, sauf en élément décoratif de faible surface,
- les matériaux réfléchissants et les verres teintés pour les garde-corps de balcons, loggias et escaliers extérieurs.

#### Toitures

La pente des toitures principales et leur sens de faîtage, devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes et devront être supérieur à 40%.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

#### Clôture :

- Sur le domaine public : la hauteur maximale est de 2,00 mètre et doit être composée d'un dispositif à clairevoie (non occultant) de type lattes, grilles, grillages, ou d'une haie végétalisée d'essences locales et variées ; un muret peut être édifié, d'une hauteur maximale de 50 centimètres, d'aspect minéral.
- Sur les limites séparatives : la hauteur maximale est de 2,00 mètre. Les dispositifs d'occultation souples sont interdits.
- Une hauteur de clôture et de muret supérieure peut être autorisée pour prolonger une clôture existante en limite ou si elle est contigüe à la construction créée.
- La hauteur du portail et/ou portillon, ne doit pas excéder la hauteur maximale de la clôture (soit 2,00 mètre). Il peut être d'aspect occultant.
- Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale.

## 2.6- Le stationnement

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions.

Il est demandé la réalisation de :

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
- Pour toute opération supérieure ou égale à 4 logements, 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 4 logements

Les stationnements mutualisés pourront être réalisées en bordure des voies internes. Ces stationnements de surface feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, alternance d'arbres).

Pour les autres destinations, Le stationnement des véhicules et des deux-roues, devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol, et être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective

Pour toute construction neuve ou tout ensemble de constructions collectives, il est exigé la réalisation de locaux pour le stationnement des cycles : 2 m<sup>2</sup> par logement. Ces locaux doivent être accessibles, couverts et fermés

## 2.7- Gestion des eaux pluviales

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

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

- Une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, l'infiltration in situ sera privilégiée.

L'opération devra intégrer des espaces collectifs de proximité (allée plantée, espace vert arboré, lieu de détente et de convivialité). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Ils ne recevront ni stationnement, ni circulation automobile.

Les éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis.

## 2.8- Insertion et traitements paysagers

L'opération devra intégrer des espaces collectifs de proximité (allée plantée, espace vert arboré, lieu de détente et de convivialité). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Ils ne recevront ni stationnement, ni circulation automobile.

Les éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis.

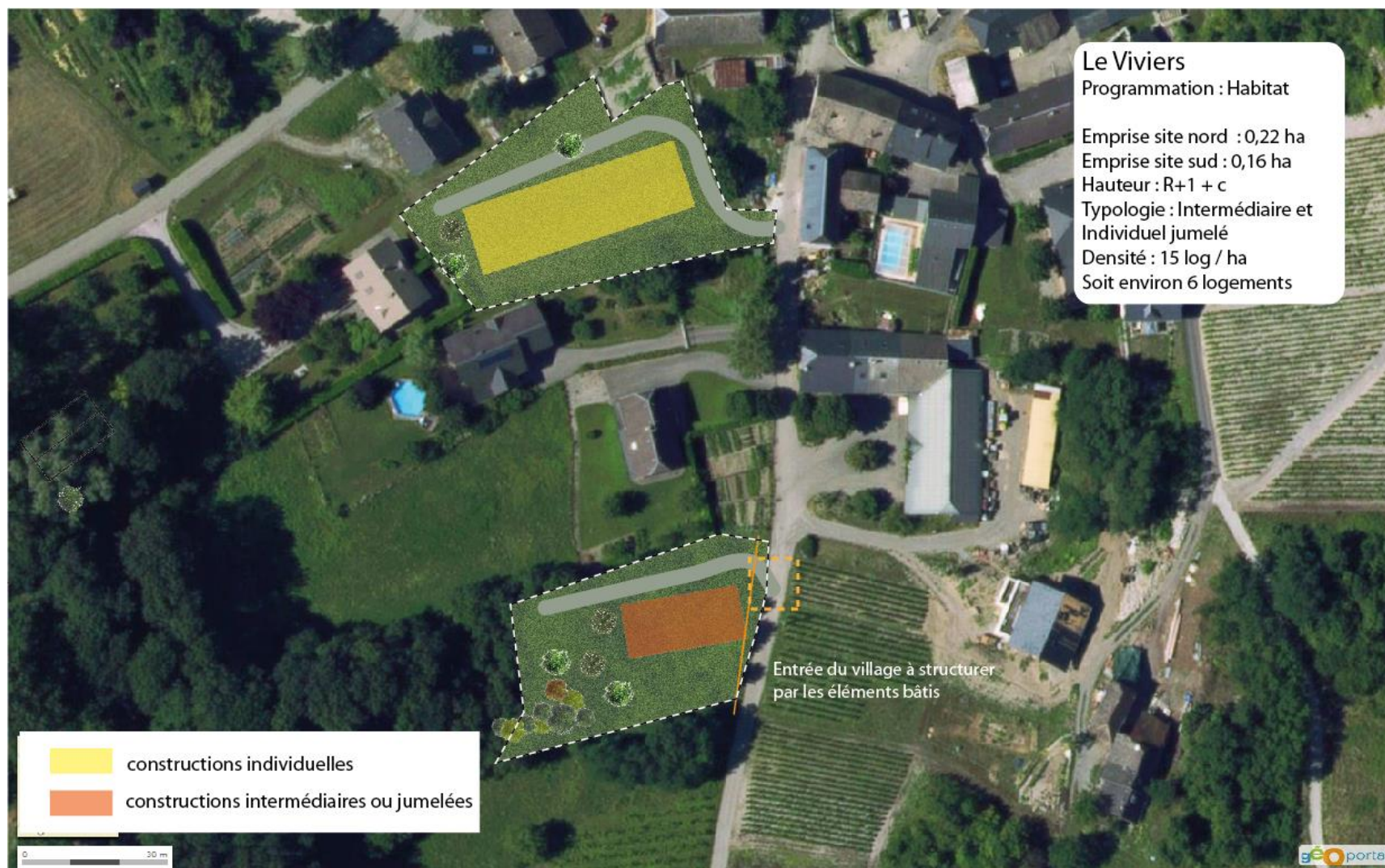
Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies intégreront un principe de plantation permettant de garantir une bonne qualité d'espace public en rapport au contexte, par la mise en œuvre d'une trame paysagère.

Les clôtures non obligatoires sur le périmètre de l'opération, participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.





*Cette illustration est un exemple de projet qui pourra être proposé – Réalisation : Epode 2016*

## 4 – Les Moulins

<b>SURFACE</b>	0,44 ha en zone U
----------------	-------------------

Les Moulins est un des villages en entrée de Chignin, identifiés dans le PADD comme hameau permettant le développement communal.

L'urbanisation future du secteur vise l'organisation qualitative d'un habitat de type intermédiaire, maisons en bandes ou individuels groupés à destination principale des primo-accédant et jeunes de la commune souhaitant s'installer.

Le développement devra associer : continuité urbaine, intégration paysagère et principes environnementaux vertueux.

La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités trop faibles sont à limiter.

### **Destinations, usages et natures de l'occupation**

Est autorisé dans le secteur OAP, l'habitat et toutes les activités associées à cette fonction :

- Les logements et hébergements
- Les commerces et activités de services à l'exception du commerce de gros. Le commerce de détail doit être lié à une activité viticole
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics hors équipements sportifs
- Les bureaux
- l'artisanat à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt

## 2 Les principes d'aménagement

### **Principes obligatoires :**

Le développement devra viser une forme urbaine plus compacte mais intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare correspondant à environ 10 logements. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture pouvant s'intégrer au centre du tènement.

Ainsi un habitat de type individuel jumelé, intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs sera mis en œuvre. Les espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

### 2.1- Organisation globale du site (accès et desserte interne)

La desserte de l'ensemble des constructions repose sur la création d'une voie interne en impasse.

### 2.2- Implantation des constructions

L'implantation du bâti doit permettre une lecture claire du site laissant apparaître des transparences visuelles sur le contexte environnant et le grand paysage. La topographie du terrain sera exploitée afin de proposer des vues dégagées sur la vallée

Les bâtiments seront de gabarits adaptés au tissu résidentiel existant et de manière à minimiser les vis-à-vis, en ménageant des espaces d'intimité par des décalages et des décrochés dans les volumes.

### 2.3- Les hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à 7,00 mètres (R+1+C).

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'utilisation de l'éclairage naturel et de l'énergie solaire. Pour cela une gradation des hauteurs du bâti peut être envisagée.

### 2.4- Confort thermique des constructions (recommandations)

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

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

## 2.5- Aspect des constructions

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.
- les annexes seront réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux (coloris et matériaux) avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être prévu dans son ensemble.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (suivant l'article 4.2.1) ou la production d'énergie renouvelable à la vente ou correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés, sont autorisés et favorisés, ceux-ci devront être néanmoins intégrés à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures), sans toutefois avoir une hauteur supérieure à 2m par rapport à la hauteur maximum de l'ouvrage au faîtage.
- L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas et aux couvertures de piscine.

### Façades

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect fini.

Les parties maçonnées seront enduites, dans des teintes en harmonie avec les bâtiments environnants. Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...,
- l'utilisation de teintes vives ne s'intégrant pas dans le site et du blanc pur pour les enduits et peintures en façades, sauf en élément décoratif de faible surface,
- les matériaux réfléchissants et les verres teintés pour les garde-corps de balcons, loggias et escaliers extérieurs.

### Toitures

La pente des toitures principales et leur sens de faîtage, devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes et devront être supérieur à 40%.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

### Clôture :

- Sur le domaine public : la hauteur maximale est de 2,00 mètre et doit être composée d'un dispositif à clairevoie (non occultant) de type lattes, grilles, grillages, ou d'une haie végétalisée d'essences locales et variées ; un muret peut être édifié, d'une hauteur maximale de 50 centimètres, d'aspect minéral.
- Sur les limites séparatives : la hauteur maximale est de 2,00 mètre. Les dispositifs d'occultation souples sont interdits.
- Une hauteur de clôture et de muret supérieure peut être autorisée pour prolonger une clôture existante en limite ou si elle est contigüe à la construction créée.
- La hauteur du portail et/ou portillon, ne doit pas excéder la hauteur maximale de la clôture (soit 2,00 mètre). Il peut être d'aspect occultant.
- Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale.

## 2.6- Le stationnement

Les stationnements de surface seront limités, ils seront en majorité intégrés aux constructions.

Il est demandé la réalisation de :

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
- Pour toute opération supérieure ou égale à 4 logements, 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 4 logements

Les stationnements mutualisés pourront être réalisées en bordure des voies internes. Ces stationnements de surface feront l'objet d'un traitement paysager (plantations, alternance d'arbres).

Pour les autres destinations, Le stationnement des véhicules et des deux-roues, devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol, et être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective

Pour toute construction neuve ou tout ensemble de constructions collectives, il est exigé la réalisation de locaux pour le stationnement des cycles : 2 m<sup>2</sup> par logement. Ces locaux doivent être accessibles, couverts et fermés

## 2.7- Gestion des eaux pluviales

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

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

En tout état de cause, l'infiltration in situ sera privilégiée.

L'opération devra intégrer des espaces collectifs de proximité (allée plantée, espace vert arboré, lieu de détente et de convivialité). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Ils ne recevront ni stationnement, ni circulation automobile.

Les éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis.

## 2.8- Insertion et traitements paysagers

L'opération devra intégrer des espaces collectifs de proximité (allée plantée, espace vert arboré, lieu de détente et de convivialité). Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Ils ne recevront ni stationnement, ni circulation automobile.

Les éléments végétaux participeront également à la gestion des vis-à-vis.

Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies intégreront un principe de plantation permettant de garantir une bonne qualité d'espace public en rapport au contexte, par la mise en œuvre d'une trame paysagère.

Les clôtures non obligatoires sur le périmètre de l'opération, participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.