

3

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PLU

Approbation le : 23 mars 2017

Révisions et modifications :

- Modification n°1 approuvée le 6 septembre 2018
- Révision allégée n°1 approuvée le 14 mars 2019
- Modification n°2 approuvée le 5 mars 2020
- Modification n°3 approuvée le 8 avril 2021
- Révision allégée n°2 approuvée le 5 février 2026
- Modification n°4 approuvée le 5 février 2026



SOMMAIRE

PRÉSENTATION GÉNÉRALE	7
LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	8
DÉFINITIONS	9
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SIMPLES	11
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DÉTAILLÉES	12
SECTEUR DE CLERIMBERT.....	13
SECTEUR MONTÉE DES ROCHES	10
SECTEUR BASSAC	12
SECTEUR ENTRÉE NORD - C	15
SECTEUR ENTRÉE SUD - 1	16
SECTEUR ENTRÉE SUD - 2	18
SECTEUR ENTRÉE SUD – 3	20
SECTEUR COUR PINAY	22
SECTEUR GRANGE EGLISE – DOMINANTE ACTIVITÉS	27
SECTEUR GRANGE EGLISE SUD – DOMINANTE ACTIVITÉS	29
SECTEUR LAMARTINE.....	30

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

De plus d'après l'article R. 123-3-1 : « Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1. »

Et d'après l'article L. 123-1-4 : « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

1. *En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, 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 favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. *En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*
3. *En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. »

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse aux pages suivantes, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement de chaque zone.

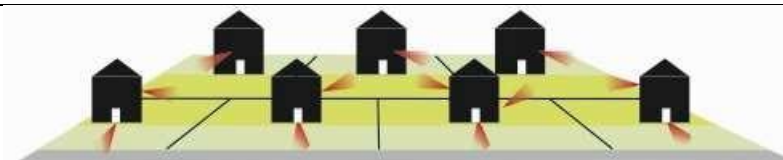
LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



DÉFINITIONS

TYPOLOGIE DE MAISON

Logement individuel strict : L'habitat individuel strict peut être développé soit sous forme de lot individuel, par exemple à la suite d'une division parcellaire d'un propriétaire privée, soit dans le cadre d'un lotissement. Le logement individuel est une construction sous la forme d'une maison, qui ne comprend qu'un logement sur une parcelle d'un seul tenant.



Logement individuel groupé : Une construction correspondant à une typologie de maison, d'un seul tenant mais divisée en plusieurs logements. Chaque logement dispose d'une parcelle cadastrale propre et d'accès individuel.



Habitat mitoyen

Espaces verts privatifs préservant une certaine intimité, ici optimisés



Habitat jumelé

TYPOLOGIE D'APPARTEMENT

Logement collectif : Une construction comportant une typologie d'appartement, et donc divisée en plusieurs logements superposés. La construction correspondant à un immeuble est implantée sur une même parcelle et dispose d'accès collectifs aux logements, mais également d'espace collectifs (espace de jeux, espace vert, stationnement ...)



Logement intermédiaire : Forme alternative au logement individuel et collectif. Comme pour le collectif la construction comporte une typologie d'appartement, et est implantée sur une même parcelle. Cependant cette construction doit proposer des accès individuels à chaque logement, ainsi que des espaces extérieurs privatifs pour tout ou partie des logements créés.



4 maisons, 4 accès privés, 1 étage,
2 jardins et 2 terrasses privatifs



8 maisons avec accès privés, 1 étage, 4 jardins et 6
terrasses privatifs



9 maisons avec accès privés, 2 étage,
3 jardins et 7 terrasses privatifs



Crédits photos : Agence d'urbanisme de Lyon

Source illustrations : SCOT Mont du Lyonnais

Pour tous ces secteurs, concernant la question de la gestion des eaux pluviales, les opérations d'aménagement doivent respecter les règles de gestion des eaux pluviales définies dans le document 5d « Modalités de gestion des eaux pluviales au droit des zones à urbaniser » du présent PLU.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DÉTAILLÉES

SECTEUR DE CLERIMBERT

Surface du secteur : 1,3 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Infiltration ou rétention

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention collective pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Obligation : L'opération d'aménagement doit respecter les règles de gestion des eaux pluviales définies dans le document 5d « Modalités de gestion des eaux pluviales au droit des zones à urbaniser » du présent PLU (Fiche « Zone 1AUc : Clérimbert Ouest »).

Obligation : Lorsque les dispositifs collectifs d'infiltration ou de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Être enherbés sur toute leur surface ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible
- Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation : Un espace paysager de transition devra être créé entre l'espace à aménager et l'espace bâti.

Obligation : Plus particulièrement un espace paysager participant à la création d'un espace collectif sera prévu sur la limite Est du secteur à proximité des lotissements adjacents.

2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Schéma de principe



II. HABITAT

1. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Densité minimale

Obligation : La densité minimale à respecter est de 12 logements/hectare (soit un minimum de 16 logements).

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Recommandation : L'opération pourra accueillir une diversité de logements.

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

1. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

Obligation : L'accès au secteur se fait par :

- L'Avenue de l'Europe à l'Est
- Le hameau du Bois du jour à l'Ouest

Obligation : Un bouclage entre ces deux voies sera créé.

Objectif 2 – Accès futur

Obligation : L'aménagement du site devra prévoir un débouché viaire à l'Ouest qui permette de rejoindre la RD 2 par l'emplacement réservé n°18

Objectif 3 – Circulation en mode de déplacement doux

Obligation : La desserte interne créée sera doublée d'un trottoir.

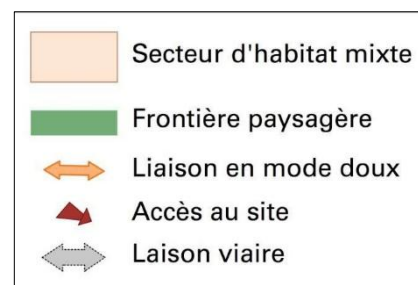
Obligation : L'aménagement du site permettra une liaison douce au Nord du site pour rejoindre la zone d'activités.

2. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Mutualisation

Obligation : L'opération devra prévoir du stationnement mutualisé.

Schéma de principe



SECTEUR MONTÉE DES ROCHES

Surface du secteur : 1,6 ha (A : 0,8 ha ; A' : 0,8)

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Infiltration ou rétention

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention collective pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Obligation : L'opération d'aménagement doit respecter les règles de gestion des eaux pluviales définies dans le document 5d « Modalités de gestion des eaux pluviales au droit des zones à urbaniser » du présent PLU (Fiche « Zone 1AUc : La Guilletière »).

Obligation : Lorsque les dispositifs collectifs d'infiltration ou de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Être enherbés sur toute leur surface ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible
- Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation : Un espace paysager de transition devra être créé entre l'espace à aménager et l'espace rural au Nord mais également avec les habitations existantes.

2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

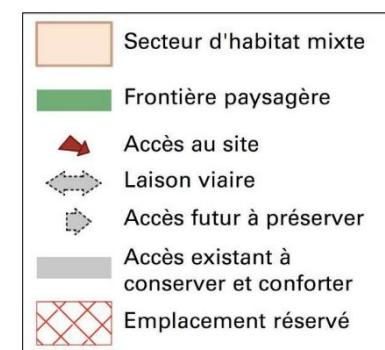
Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble groupant les secteurs A et A'.

Objectif 2 – Rythme d'urbanisation

Obligation : L'aménagement sera réalisé en deux phases :

- le secteur A pourra être viabilisé et construit immédiatement

Schéma de principe



le secteur A' ne pourra être viabilisé et construit que si 80% des constructions de la phase précédente (secteur A) ont été réalisées.

Nota : la limite entre les secteurs A et A' est dessinée de manière théorique. Le projet d'aménagement devra simplement être en compatibilité avec ce principe.

II. HABITAT

1. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Densité minimale

Obligation : La densité minimale à respecter est de 20 logements/hectare (soit un minimum de 32 logements), elle devra se répartir de la manière suivante :

- 25 logements/hectare minimum pour le secteur A (soit 20 logements minimum)
- 15 logements/hectare *maximum* pour le secteur A' (soit 12 logements maximum)

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Recommandation : L'opération pourra accueillir une diversité de logements.

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

1. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

Obligation : L'accès au secteur peut se faire par l'ER 11 constitué du Nord au Sud par le Chemin du clos Beaujolin, l'Allée du Belvédère et la Cité Beauvoir.

Objectif 2 – Accès futur

Obligation : L'aménagement du secteur A devra conserver un accès à l'aménagement du secteur A'.

Obligation : L'aménagement du secteur A' devra conserver un accès, pour un usage à long terme, aux parcelles situées au Nord du site.

Objectif 3 – Circulation en mode de déplacement doux

Obligation : La desserte interne créée sera doublée d'un trottoir.

2. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Mutualisation

Obligation : L'opération devra prévoir du stationnement mutualisé.

Obligation : L'opération devra permettre l'aménagement des places de stationnements en limite Est (ER n°12).

Schéma de principe



	Secteur d'habitat mixte
	Frontière paysagère
	Accès au site
	Liaison viaire
	Accès futur à préserver
	Accès existant à conserver et conforter
	Emplacement réservé

SECTEUR BASSAC

Surface du secteur : 1,7 ha (A : 0,5 ha ; B : 0,6 ha ; C : 0,7 ha)

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Infiltration ou rétention

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention collective pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Obligation : L'opération d'aménagement doit respecter les règles de gestion des eaux pluviales définies dans le document 5d « Modalités de gestion des eaux pluviales au droit des zones à urbaniser » du présent PLU (Fiche « Zone 1AUC : Rue de Bassac »).

Obligation : Lorsque les dispositifs collectifs d'infiltration ou de rétention sont à ciel ouvert (notamment le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Être enherbés sur toute leur surface ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible
- Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation : l'aménagement du site devra conserver une partie des linéaires boisés existants en limite du secteur C (au Sud, à l'Est et à l'Ouest) et à l'Est du secteur B.

Objectif 3 – Insertion des constructions dans la pente

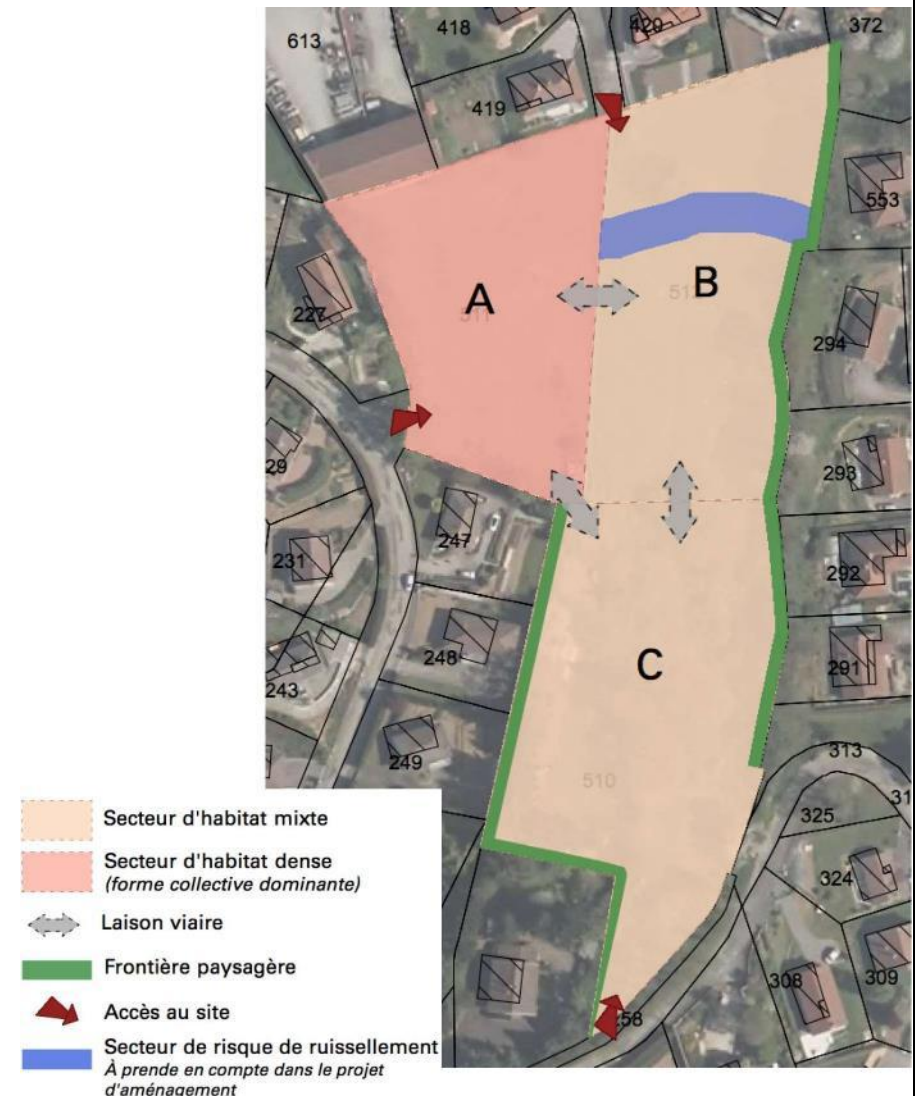
Obligation : Les constructions seront implantées en tenant compte de la pente du terrain : limiter les déblais/remblais, intégration dans la pente. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières. L'intégration des constructions dans la pente sera réalisée par encastrement dans le terrain ou en accompagnant la pente (étalement en cascade) voire en utilisant des pilotis.

Recommandation : L'implantation des constructions tiendra compte des possibilités d'utilisation des systèmes d'énergie renouvelable avec une orientation privilégiée au Sud.

Objectif 4 – Prise en compte du risque de ruissellement de versant

Obligation : Le secteur B comprend un risque géologique. Un aménagement est autorisé dans la mesure où

Schéma de principe



il résout la question du ruissellement de manière globale. Pour plus d'informations, se reporter à l'annexe 5 « Carte des aléas – cahier des prescriptions ».

2. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures ménagères

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite des secteurs à aménager.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs à l'entrée de chaque secteur :

- en limite de la Rue des Quatre Canton pour le secteur A
- en limite du Mail St Jean pour le secteur B
- en limite de la Rue de Bassac pour le secteur C

3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : L'aménagement de la zone pourra s'effectuer :

- soit en une opération d'aménagement d'ensemble groupant les secteurs A, B et C
- soit en trois opérations d'aménagement distinctes selon le découpage foncier par secteurs : A, B et C à condition de respecter la présente orientation d'aménagement et de programmation.

Objectif 2 – Rythme d'urbanisation

Obligation : Dans le cas de trois opérations d'aménagement distinctes, l'aménagement sera réalisé en trois phases successives :

- la première phase pourra concerner le secteur A ou le secteur B
- la deuxième phase pourra également concerner le secteur A ou le secteur B
- la troisième phase, concernera le secteur C, et elle ne pourra donc être engagée que si 80% des constructions des phases précédentes ont été réalisées

II. HABITAT

1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

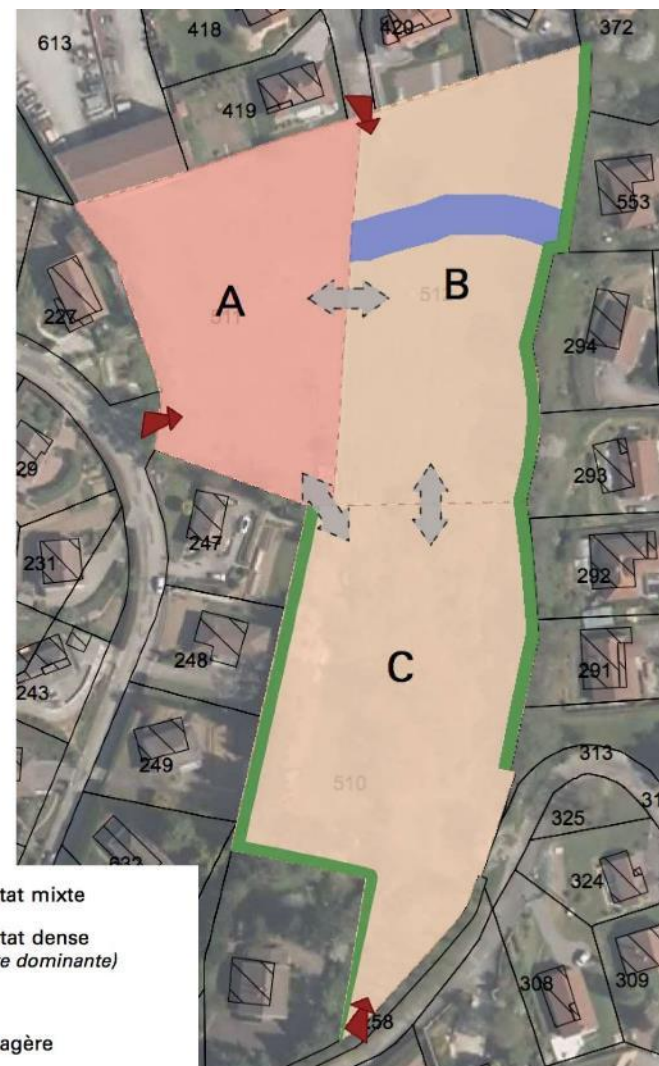
Objectif 1 – Densité minimale

Obligation : La densité minimale à respecter est de 26 logements/hectare (soit un minimum de 45 logements) sur l'ensemble de la zone dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Obligation : Dans le cas de trois opérations d'aménagement distinctes, il convient à minima de respecter la répartition suivante :

- 45 logements/hectare pour le secteur A (soit un minimum de 22 logements)
- 20 logements/hectare pour le secteur B (soit un minimum de 12 logements)
- 15 logements/hectare pour le secteur C (soit un minimum de 10 logements)

Schéma de principe



- Secteur d'habitat mixte
- Secteur d'habitat dense (forme collective dominante)
- Liaison viaire
- Frontière paysagère
- Accès au site
- Secteur de risque de ruissellement À prendre en compte dans le projet d'aménagement

Objectif 2 — Mixité de l'offre en logement

Obligation : L'opération d'aménagement d'ensemble devra accueillir une diversité des formes de logement, en intégrant une offre de logement groupé, collectif ou intermédiaire.

Obligation : Dans le cas de trois opérations d'aménagement distinctes, il convient à minima de respecter la répartition suivante :

- 90% de logements collectifs ou intermédiaires pour le secteur A
- 50% de logements collectifs, intermédiaires ou individuels groupés pour les secteurs B et C.

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

1. Organiser les circulations

Objectif 1 — Desserte

Obligation : L'accès au secteur A se fait par la Rue des Quatre Cantons.

Obligation : L'accès au secteur B se fait par le Mail St Jean.

Obligation : L'accès au secteur C se fait par la Rue de Bassac.

Objectif 2 — Maillage interne futur

Obligation : Dans le cas de trois opérations d'aménagement distinctes, l'aménagement de chaque secteur devra conserver un accès futur aux deux autres secteurs d'aménagement, afin de permettre à terme un bouclage entre les trois voies d'accès.

Objectif 3 — Circulation en mode de déplacement doux

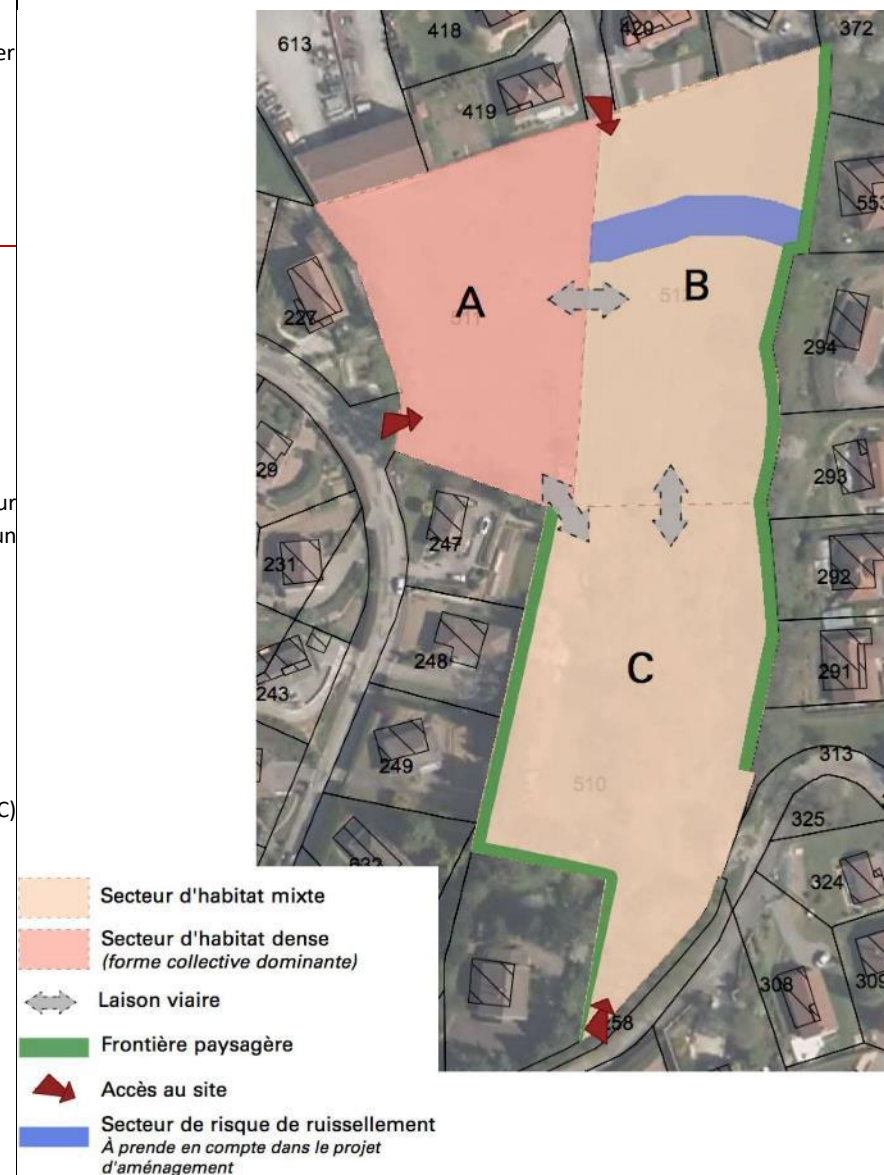
Obligation : La desserte interne créée sera doublée d'un trottoir.

2. Organiser le stationnement

Objectif 1 — Mutualisation

Obligation : L'opération devra prévoir du stationnement mutualisé sur un ou plusieurs secteurs (A, B et C) et à minima sur le secteur A.

Schéma de principe



SECTEUR ENTRÉE NORD - C

Surface du secteur : 0.3 hectares

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Infiltration ou rétention

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Obligation : Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de, permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du Site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible
- Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation : Un espace paysager de transition devra être créé entre l'espace à aménager et l'espace rural au Sud et à l'Ouest.

Objectif 3 – Prise en compte du risque de ruissellement de versant

Obligation : L'aménagement du secteur devra tenir compte du risque géologique et se reporter au cahier des prescriptions particulières (fiche FV).

2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Schéma de principe



-  Secteur d'habitat mixte
-  Frontière paysagère
-  Trame géologique inconstructible
À intégrer dans le projet d'aménagement
-  Accès au site
-  Laison viaire
-  Accès futur à préserver
-  Emplacement réservé

II. HABITAT

1. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Densité minimale

Obligation : La densité minimale à respecter est de 25 logements/hectare (soit un minimum de 7 logements).

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : L'opération d'aménagement d'ensemble devra accueillir une diversité des formes de logement.

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

1. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

Obligation : L'accès principal au secteur se fait par la voie existante au Nord.

Obligation : L'aménagement du site devra permettre de réaliser un bouclage des voiries.

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

Obligation : La desserte interne créée sera doublée d'un trottoir.

2. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Mutualisation

Recommandation : L'opération pourra prévoir du stationnement mutualisé.

Schéma de principe



SECTEUR ENTRÉE SUD - 1

Surface du secteur : 0,2 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Infiltration ou rétention

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention collective pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Obligation : L'opération d'aménagement doit respecter les règles de gestion des eaux pluviales définies dans le document 5d « Modalités de gestion des eaux pluviales au droit des zones à urbaniser » du présent PLU (Fiche « Zone 1AUC : Rue Saint-Etienne »).

Obligation : Lorsque les dispositifs collectifs d'infiltration ou de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Être enherbés sur toute leur surface ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible
- Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation : Un espace paysager planté de transition devra être créé entre l'espace à aménager et l'espace rural au Sud et à l'Est afin de préserver les vues lointaines sur la commune. Cet espace devra éviter de créer un effet clôture et participer à un cadre paysager cohérent et de qualité.

Objectif 3 – Traitement de l'entrée de ville

Obligation : L'aménagement du site devra prévoir les constructions à l'alignement de la Route de Saint-Etienne pour assurer la création d'un front de rue cohérent qui participe au renforcement du caractère de l'entrée de ville.

Objectif 4 – Insertion des constructions dans la pente

Obligation : Les constructions seront implantées en tenant compte de la pente du terrain : limiter les déblais/remblais, intégration dans la pente. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Schéma de principe



- Secteur d'habitat dense
(forme collective dominante)
- Front bâti
- Transition paysagère

L'intégration des constructions dans la pente sera réalisée par encastrement dans le terrain ou en accompagnant la pente (étalement en cascade).

Obligation : les façades devront être traitées de manière homogène (matériaux, couleur) en intégrant le traitement des soubassements visibles de la ou des constructions.

2. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures ménagères

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé à l'entrée du site.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs à l'entrée du site, le long de la Route de Saint-Etienne.

3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble.

II. HABITAT

1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Densité minimale

Obligation : La densité minimale à respecter est de 80 logements/hectare (soit un minimum de 16 logements).

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : L'opération d'aménagement sera composée de logements collectifs ou intermédiaires.

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

1. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

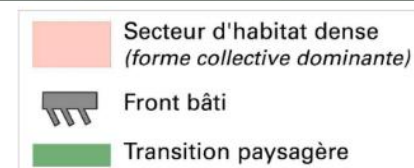
Obligation : L'accès aux constructions se fait par la Route de Saint-Etienne.

1. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Mutualisation

Obligation : L'opération devra prévoir du stationnement mutualisé.

Schéma de principe



SECTEUR ENTRÉE SUD - 2

Surface du secteur : 0,2 ha (A : 0,05 ha ; B : 0,16 ha)

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Infiltration ou rétention

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention collective pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Obligation : L'opération d'aménagement doit respecter les règles de gestion des eaux pluviales définies dans le document 5d « Modalités de gestion des eaux pluviales au droit des zones à urbaniser » du présent PLU (Fiche « Zone 1AUam : Rue de Coise »).

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Être enherbés sur toute leur surface ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible
- Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation : L'aménagement devra préserver la majorité du mur existant en alignement de la Rue de la Coise, ainsi que le mur de soutènement qui sépare les secteurs A et B.

Obligation : Deux ouvertures être autorisées dans le mur existant en alignement de la rue de la Coise:

- une première pour permettre un débouché piéton sur la Rue de la Coise
- une seconde pour accéder au Sud du secteur B, à l'emplacement de la construction actuelle.

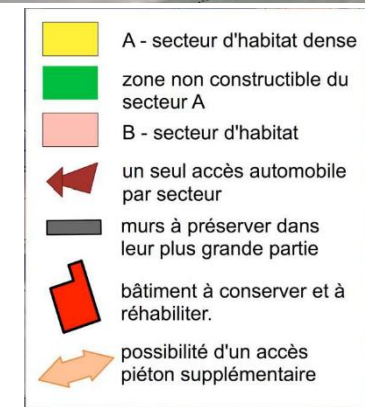
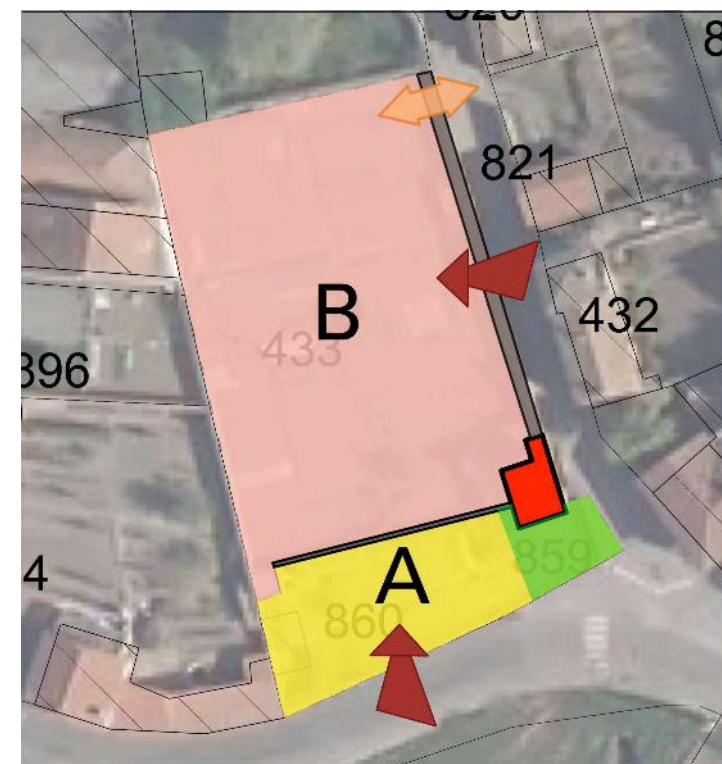
SECTEUR A

- **Obligation :** Les logements à réaliser le seront en un seul bâtiment qui respectera la surface non constructible devant la petite maison d'angle existante
- **Obligation :** La façade du bâtiment parallèle à la rue ne comportera pas de porte de garage.
- **Obligation :** La hauteur des bâtiments doit régner sensiblement avec celle du bâtiment à l'angle à réhabiliter

SECTEUR B

- **Obligation :** La petite maison à l'angle faisant la limite du secteur B avec le secteur A doit être conservée dans son volume et son esprit et doit être réhabilitée.
- **Obligation :** l'aménagement doit tenir compte de l'intérêt du couronnement du puits existant.
- **Obligation :** La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec celle du bâtiment à l'angle à réhabiliter.

Schéma de principe



2. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures ménagères

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé à l'entrée du site.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs à l'entrée du site, le long de la Route de Coise.

3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : L'aménagement de la zone pourra s'effectuer :

- soit en une opération d'aménagement d'ensemble groupant les secteurs A et B
- soit en deux opérations d'aménagement distinctes selon le découpage par secteurs : A et B

II. HABITAT

1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Densité minimale

Obligation : Il convient à minima de respecter la répartition suivante :

- 60 logements/ha sur le secteur A (soit un minimum de 3 logements)
- 30 logements/ha sur le secteur B (soit un minimum de 5 logements y compris le logement par réhabilitation de la maison d'angle existante)

III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

1. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

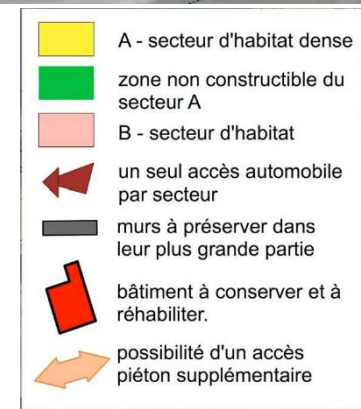
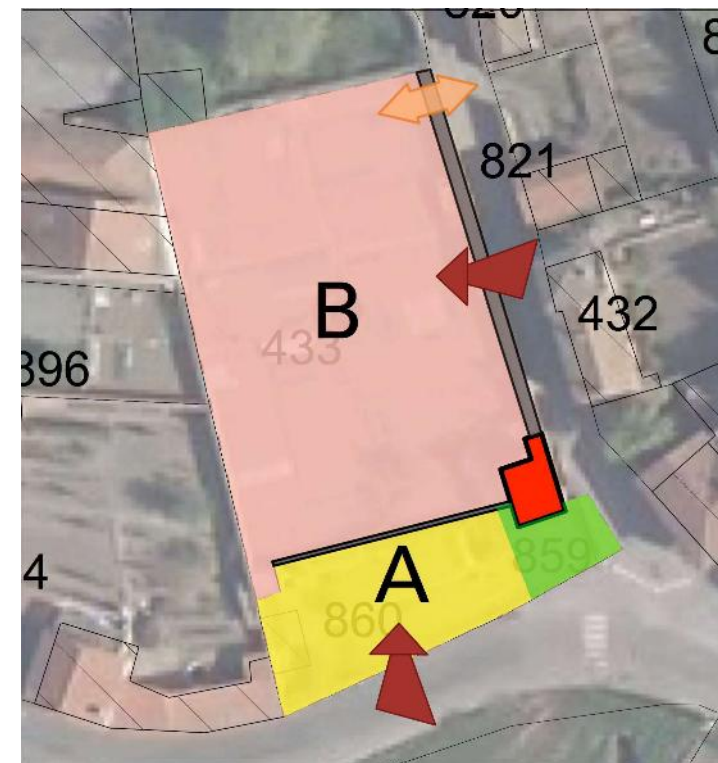
Obligation : L'accès aux constructions se fait par :

- la Route de Coise pour le secteur A
- la Rue de la Coise pour le secteur B (une percée dans le mur est admise pour la création de l'accès).

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

Recommandation : Une liaison douce, permettant de rejoindre la Rue de la Coise, pourra être prévue en s'appuyant sur une ouverture du mur déjà existante.

Schéma de principe



SECTEUR ENTRÉE SUD – 3

Surface du secteur : 0,4 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Infiltration ou rétention

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention collective pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Obligation : L'opération d'aménagement doit respecter les règles de gestion des eaux pluviales définies dans le document 5d « Modalités de gestion des eaux pluviales au droit des zones à urbaniser » du présent PLU (Fiche « Zone 1AUB : Route de Coise »).

Obligation : Lorsque les dispositifs collectifs d'infiltration ou de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Être enherbés sur toute leur surface ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible
- Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation : Un espace paysager planté de transition devra être créé entre l'espace à aménager et l'espace rural au Sud, à l'Est et à l'Ouest, afin de préserver les vues lointaines sur la commune. Cet espace devra éviter de créer un effet clôture et participer à un cadre paysager cohérent et de qualité.

Objectif 2 – Traitement de l'entrée de ville

Obligation : Pour participer au renforcement du caractère de l'entrée de ville, l'aménagement du site devra :

- prévoir la conservation et la réhabilitation du mur existant à l'alignement de la Route de Coise
- réserver un espace paysager sur une emprise minimale de 3 m au Sud du mur, qui serait planté d'arbre de haute tige

Obligation : Une seule ouverture sera admise dans le mur à l'alignement, pour permettre l'accès au site.

Obligation : La hauteur de la façade parallèle à la Route de Coise sera limitée à un rez-de-chaussée.

Objectif 3 – Insertion des constructions dans la pente

Obligation : Les constructions seront implantées en tenant compte de la pente du terrain : limiter les

Schéma de principe



- Secteur d'habitat dense
(forme collective dominante)
- Mur existant en alignement
à préserver
- Transition paysagère
- Inscription du bâtiment
dans la pente
- Sens du faîtage

déblais/remblais, intégration dans la pente. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières. L'intégration des constructions dans la pente sera réalisée par encastrement dans le terrain ou en accompagnant la pente (étagement en cascade).

Obligation : Les façades devront être traitées de manière homogène (matériaux, couleur) en intégrant le traitement des soubassements visibles de la ou les constructions.

Obligation : L'implantation des constructions devra respecter une orientation de faîtage Est-Ouest facilitant une intégration dans la pente.

2. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures ménagères

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé à l'entrée du site.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs à l'entrée du site, le long de la Route de Coise.

3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble.

II. II. HABITAT

1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Densité minimale

Obligation : La densité minimale à respecter est de 20 logements/hectare (soit un minimum de 8 logements).

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Obligation : L'opération d'aménagement sera composée de logements collectifs ou intermédiaires en un seul bâtiment.

III. III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

1. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

Obligation : L'accès aux constructions se fait par la route de la Coise. La desserte sera réalisée en impasse et celle-ci devra être traitée sous la forme d'une placette de retournement qualitative.

2. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Mutualisation

Obligation : L'opération devra prévoir du stationnement mutualisé.

Schéma de principe



- Secteur d'habitat dense
(forme collective dominante)
- Mur existant en alignement
à préserver
- Transition paysagère
- Inscription du bâtiment
dans la pente
- Sens du faîtage

Objectif 2 – Préservation du cadre patrimonial

L'aménagement de la zone devra conserver et réhabiliter les bâtiments d'activités (B1 et B3), et sauvegarder les façades patrimoniales. Il est toutefois possible de démolir des annexes sans réelle valeur architecturale.

Les bâtiments B2 et B5 sont également à conserver et réhabiliter. Toutefois, une évolution des façades est possible.

B6 peut être conservé ou démoli.

2. Mettre en valeur l'environnement et le paysage**Objectif 1 – Infiltration ou rétention**

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Obligation : Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (nœud le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Objectif 2 – Récupération des eaux pluviales

L'aménageur est incité à prévoir des systèmes de récupération et stockage des eaux pluviales, en particulier pour l'arrosage des espaces verts.

Objectif 3 – Espaces verts et espaces publics

Au moins 20% de la superficie de l'aménagement doit être en espace verts (qu'ils soient privés ou collectifs). 15% minimum de la superficie de l'aménagement sera en pleine terre.

Plantation des places de stationnement en surface :

Sur le stationnement longitudinal : 1 arbre toutes les deux places

Sur le stationnement perpendiculaire : 1 arbre toutes les quatre places.

Obligation de créer des espaces publics qualitatifs ouverts aux habitants, facilement accessibles et végétalisés (rôle de « poumon vert »), avec un traitement homogène sur l'ensemble des secteurs (par exemple, si l'aménagement du secteur 2 est réalisé après celui du secteur 1, il est obligatoire de reprendre le même vocabulaire).

L'opération comptera un espace collectif de type square fermé et protégé susceptible d'accueillir des jeux d'enfants.

Objectif 4 – Aspect bâti

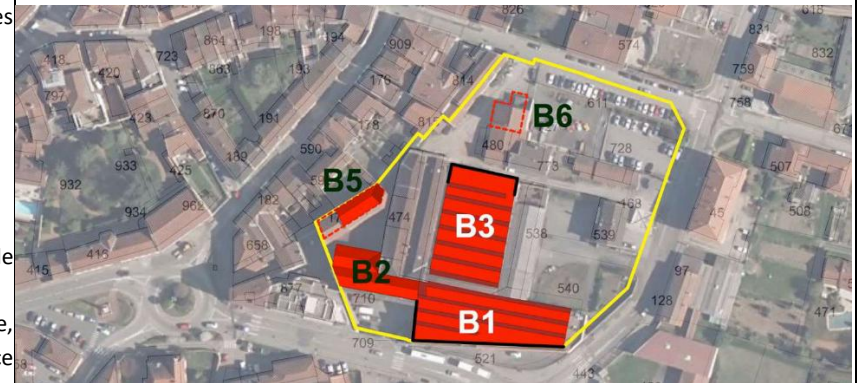
Le long de la rue André Loste et du Boulevard du 11 novembre, les bâtiments présenteront de manière principale une hauteur jusqu'à R+2. Une hauteur jusqu'à R+3 peut être admise le long du Boulevard du 11 novembre.

Les sens des faîtages principaux seront parallèles à la rue André Loste et au Boulevard du 11 novembre. Des croupes sont possibles ainsi que des accidents de toitures afin d'apporter des variations le long de la rue.

Par ailleurs, le long de la rue André Loste, la toiture des bâtiments aura un aspect tuile uniquement. Des terrasses accessibles depuis les logements ou constituant des petits éléments de liaison entre bâtiment peuvent être admises. Côté Boulevard du 11 novembre les toitures terrasses peuvent être admises.

En « cœur d'îlot » les bâtiments pourront présenter des hauteurs jusqu'à R+1. Les toitures terrasses y sont admises.

Concernant les aspects architecturaux, le secteur B devra tenir compte du secteur A pour assurer la cohérence et l'harmonie

Schéma pour la préservation du patrimoine**Schéma d'organisation spatiale**

entre les secteurs.

Un traitement architectural particulier doit être prévu au carrefour de la rue André Loste et du Boulevard du 11 novembre. En « cœur d'îlot », il est obligatoire de traiter les clôtures en limite de domaine public sous forme de muret maçonné de 1 mètre de hauteur avec une partie de façade bâtie implantée à l'alignement. De manière générale les clôtures doivent être traitées de manière qualitative.

Une rupture architecturale doit être créée sur la rue André Loste permettant de créer une « percée visuelle » vers l'intérieur de l'îlot.

Objectif 5 – Transition énergétique et éco-construction

Le bâtiment, sa parcelle d'implantation, son voisinage et son site entretiennent des relations dont il faut assurer la maîtrise environnementale.

Il sera tenu compte, en particulier de :

Orientation

L'orientation des diverses pièces à l'intérieur des logements devra tenir compte de l'exposition solaire et des vents dominants (confort thermique) et de sa vue sur le paysage qui lui est offert.

Les pièces de vie se situeront préférentiellement au Sud/Sud-Ouest tandis que les façades Nord devront limiter les ouvertures et concentrer les locaux non exposés ou techniques (cuisine, buanderie, salles d'eau...).

Energie

Les bâtiments devront d'abord viser à la sobriété et donc opter pour des aménagements et des équipements économes avec une isolation efficace des bâtiments.

Le bâtiment sera aussi conçu et orienté de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs. Les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur.

L'utilisation d'énergies renouvelable sera privilégiée.

On veillera au confort thermique d'été : des réponses techniques doivent être apportées pour le garantir (protection thermique d'été en façade Sud, toitures végétalisées...par exemple).

Matériaux renouvelables

On privilégiera les matériaux locaux, bio-sourcés, recyclable et renouvelables.

L'utilisation du bois et de matériaux dérivés de cette ressource naturelle peut être une solution très intéressante en matière d'éco-construction.

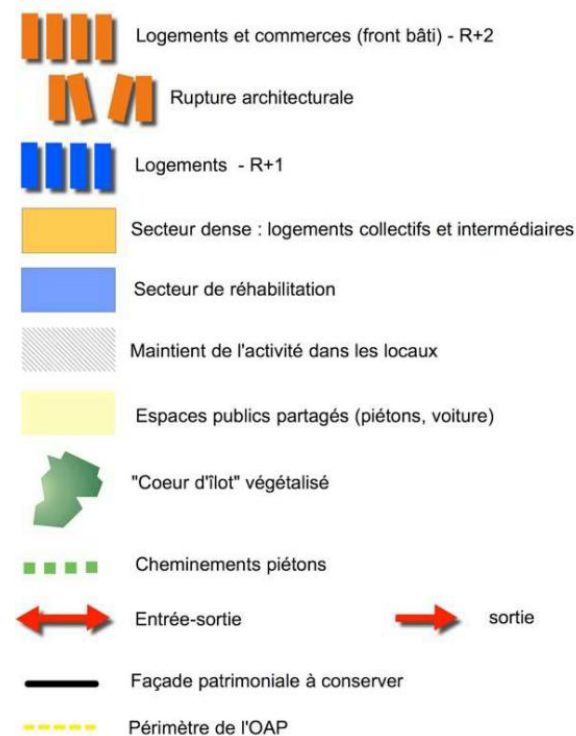
De même on pourra rechercher pour l'isolation l'utilisation de matériaux écologiques (paille, laine, ouate de cellulose...).

Attention à la ressource en eau

Dans la construction, il est souhaitable d'utiliser :

- des économiseurs d'eau qui réduisent les débits d'eau,
- des dispositifs qui limitent ou réduisent la durée des puisages,
- des chasses d'eau ou des robinets de chasse à double commande qui réduisent les quantités d'eau utilisées dans les toilettes,
- des robinets-mitigeurs mécaniques ou thermostatiques aux points de puisage d'eau chaude qui réduisent les quantités d'eau puisées en fournissant aussi vite que possible une eau chaude à la température désirée.

Schéma d'organisation spatiale



II. HABITAT ET ACTIVITÉS

1. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 — Densité minimale et mixité fonctionnelle

Obligation : La densité minimale à respecter est de 50 logements/hectare à répartir à minima de la manière suivante :

Le secteur A comprend au minimum **45 logements**.

Le bâtiment B5 peut avoir une vocation de logements ou recevoir de l'activité. Le logement collectif ou intermédiaire sera privilégié.

L'opération sera composée de logements de type T3, T4 et T5. Sur l'ensemble des logements créés, il y aura au moins deux logements de chacun de ces types.

Le long de la rue André Loste et du Boulevard du 11 novembre, des activités commerciales peuvent être admises en en rez-de-chaussée à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 200 m². Le principe est de n'accueillir que des commerces ayant besoin d'une « grande » surface de plancher, difficile à trouver en centre-ville.

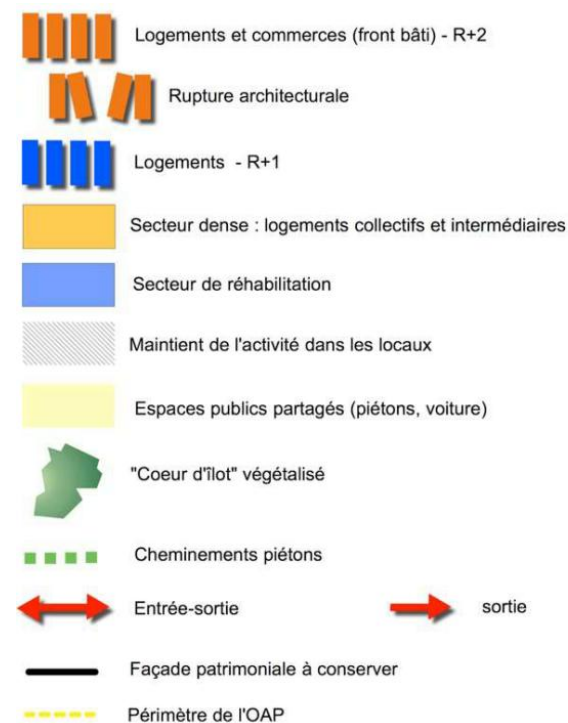
Le secteur B comprend au minimum **10 logements collectifs / intermédiaires**. Le long du Boulevard du 11 novembre, les logements doivent être traversants.

Le secteur C est plutôt réservé à l'activité. Toutefois des projets de logements pourraient être envisagés pour le bâtiment B1 ainsi que du stationnement. On notera que le bâtiment B3 est, avant tout, un entrepôt.

Schéma des secteurs



Schéma d'organisation spatiale



III. III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

1. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte et accès

Concernant les voitures, 1 seul accès voiture rue André Loste positionné à l'Ouest,
Sur le Boulevard du 11 novembre seule la sortie est autorisée en deux endroits au maximum.

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

Concernant les piétons, ils devront circuler en toute sécurité entre les secteurs. 1 traversée Nord/Sud à l'Ouest du tènement,
et 1 traversée Est/Ouest avec possibilité de démolition d'une trame de bâtiment entre B1 et B3.

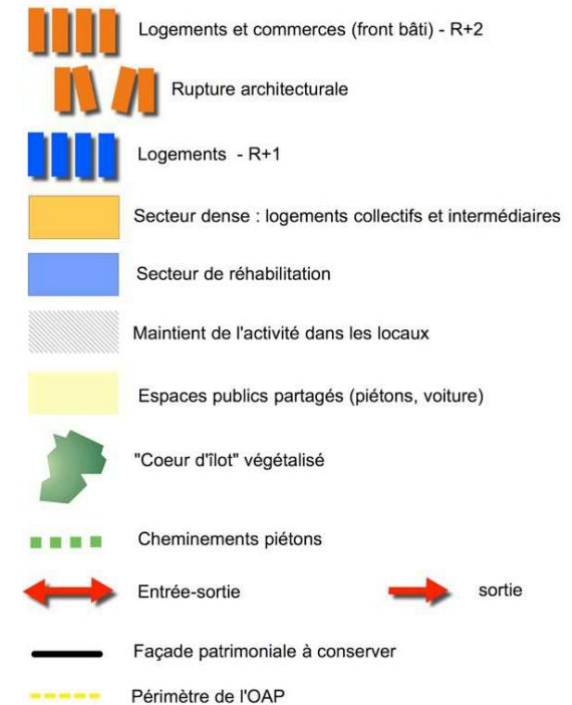
2. Organiser le stationnement

2 places par logements dont au moins 1,5 places privatives.

Le stationnement dans les immeubles collectifs doit être enterré au semi-enterré.

Pour les constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, tertiaire le nombre de places de stationnements doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Schéma d'organisation spatiale



SECTEUR GRANGE EGLISE – DOMINANTE ACTIVITÉS

Surface du secteur : **4 hectares**

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Infiltration ou rétention

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention collective pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Obligation : L'opération d'aménagement doit respecter les règles de gestion des eaux pluviales définies dans le document 5d – « Modalités de gestion des eaux pluviales au droit des zones à urbaniser » du présent PLU (Fiche « Zone 1AUI : Le Colombier »).

Obligation : Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Être enherbés sur toute leur surface ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible
- Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation : Un espace paysager de transition devra être créé entre l'espace à aménager et l'espace rural environnant.

Obligation : Cet espace paysager devra être planté d'arbre de haute tige.

Obligation : Cet espace paysager planté devra présenter une emprise minimale de 5 mètres.

Obligation : Un traitement paysager qualitatif d'entrée de ville sur une profondeur minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD2 devra être prévu à l'échelle de toute la zone. Cet espace devra être traité de façon homogène en espace vert (toutefois, un cheminement « mode doux » peut y être admis) dans l'idée de créer un « filtre » entre la route et la zone.

2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : L'aménagement de la zone devra faire l'objet d'une opération d'ensemble proposant un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, en particulier au niveau du traitement paysager.

Schéma de principe



II. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

1. Organiser les circulations

Objectif 1 – Desserte

Obligation : L'accès au secteur se fait par le Chemin de la Grange l'Eglise.

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

Obligation : La desserte interne créée sera doublée d'un trottoir.

2. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Mutualisation

Obligation : Il devra être prévu du stationnement mutualisé.

Schéma de principe



SECTEUR GRANGE EGLISE SUD – DOMINANTE ACTIVITÉS

Surface du secteur : 0,85 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Objectif 1 – Infiltration ou rétention

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention collective pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Obligation : L'opération d'aménagement doit respecter les règles de gestion des eaux pluviales définies dans le document 5d - « Modalités de gestion des eaux pluviales au droit des zones à urbaniser » du présent PLU (Fiche « Zone 1AU : Grange de l'église »).

Obligation : Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du Site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Être enherbés sur toute leur surface ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible
- Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

Objectif 2 – Traitement paysager et qualité environnementale

Obligation : Un espace paysager de transition devra être créé entre l'espace à aménager et l'espace rural environnant au Sud.

Obligation : Cet espace paysager devra être planté d'arbre de haute tige formant écran.

2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble.

II. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

1. Organiser les circulations

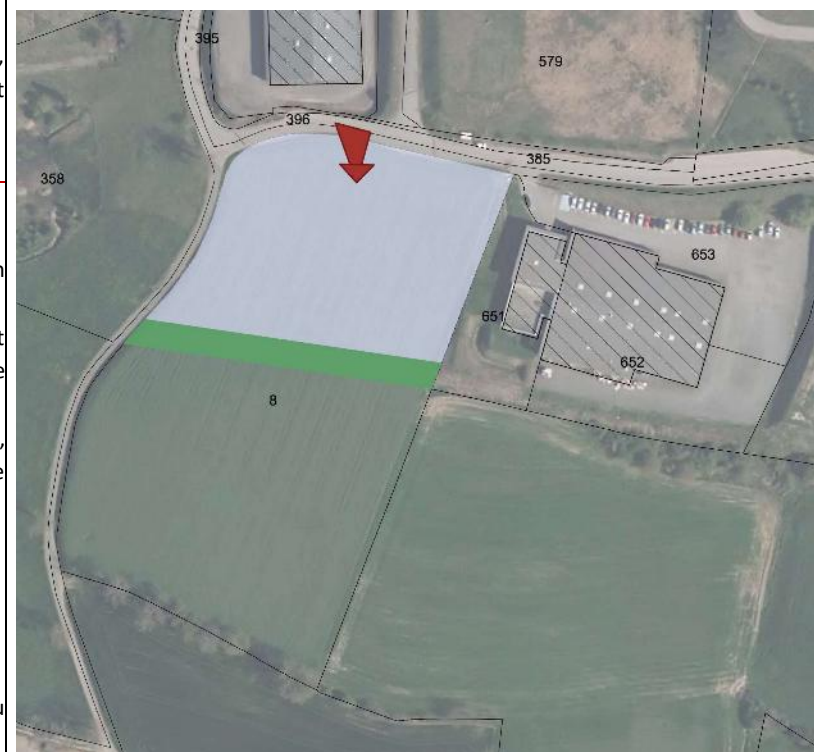
Objectif 1 – Desserte

Obligation : L'accès au secteur se fait par le Chemin de la Grange l'église.

Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

Obligation : La desserte interne créée sera doublée d'un trottoir.

Schéma de principe



SECTEUR LAMARTINE

Surface du secteur : environ 0,23 ha.

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.



Schéma de principe

I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Adaptation à la rue

Les constructions doivent s'implanter parallèlement à la rue.

La façade implantée sur la rue Lamartine sera en retrait minimum de 9 mètres par rapport aux façades opposées et en retrait maximum de 10,5 mètres par rapport à ces mêmes façades.

Sens des façades et implantation

Les sens des façades principaux seront plutôt parallèles à la rue Lamartine et au boulevard du 8 mai 1945.

Des croupes sont possibles ainsi que des accidents de toitures afin d'apporter des variations au long de la rue.

Hauteur des bâtiments

Les bâtiments pourront présenter des hauteurs jusqu'à R+2 (non compris les garages enterrés ou semi enterrés), voire R+3. Toutefois, en cas de R+3 la partie couverte présentera au moins un retrait en attique coté rue Lamartine.

Rapport à la construction existante

Un retrait d'au moins 15 mètres est à prévoir par rapport à la construction existante au croisement de la rue Lamartine et la place des Terreaux.

Espaces collectifs

L'opération créera un espace collectif de type square fermé et protégé susceptible d'accueillir des jeux d'enfants.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Type de logement

L'opération comptera entre 12 et 20 logements.

Elle sera composée de logements T3, T4 et T5 et comptera au moins deux de chacun de ce type de logement.

Logement et espaces extérieurs

Pour les appartements en rez-de-chaussée on cherchera, autant que faire se peut, à créer des jardins privatifs. Pour les appartements en étage, on cherchera à créer des espaces extérieurs de type balcon ou terrasse.

3. Qualité environnementale et prévention des risques Orientation des bâtiments

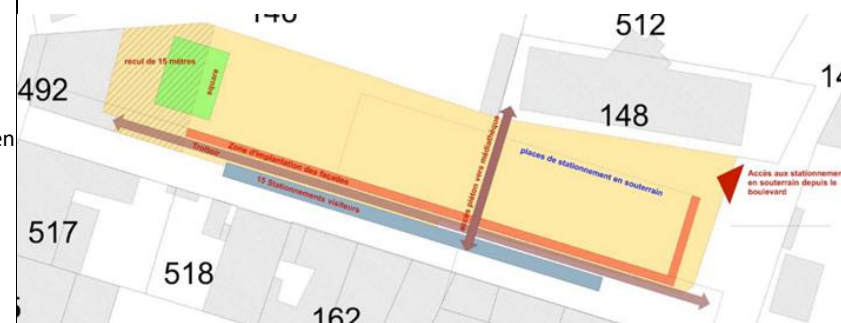
Le plan de masse sera organisé de sorte que les façades « séjour » soient principalement orientées vers le Sud.

Traitement des eaux pluviales

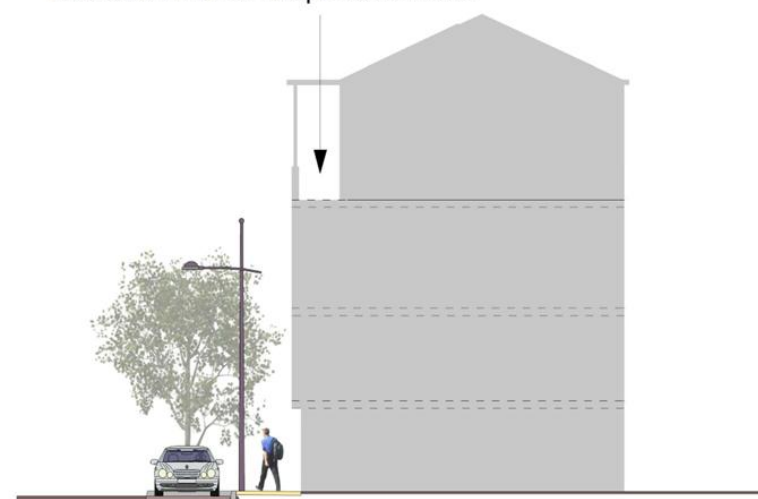
L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Schéma de principe



Côté rue Lamartine:
Niveau 3 traité en attique avec retrait



Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Être enherbés sur toute leur surface ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%) ;
- Avoir une profondeur maximum de 2 m ;
- Ne pas être fermés par une clôture.

Plantations

L'aménagement prévoira un traitement arboré et paysager des espaces collectifs. Il sera porté une attention particulière au traitement du square.

4. Les besoins en matière de stationnement

Stationnement des habitants

L'opération doit prévoir les besoins en stationnement pour tous les logements à créer :

- deux places par logement à prévoir en sous-sol enterré ou semi enterré.

Stationnement des visiteurs

Il sera prévu, pour les visiteurs, au moins quinze places.

Ces places visiteurs seront traitées de sorte que l'on puisse les atteindre depuis la rue Lamartine.

5. La desserte par les transports en commun

L'opération doit prévoir les liaisons piétonnes simples et confortables vers les voies comportant des arrêts pour les transports en commun. Elle doit donc permettre la réalisation de trottoirs des deux côtés de la rue Lamartine.

6. La desserte par les voies et réseaux

Accès sur la rue Lamartine

Aucun accès n'est autorisé sur la rue Lamartine

Accès sur le boulevard du 8 mai 1945

L'accès à l'opération se fait sur le boulevard du 8 mai 1945. Il permet de desservir les stationnements en sous- sol des bâtiments.

Liaison piétonne vers la médiathèque

L'opération doit permettre une liaison piétonne vers la médiathèque avec création d'un escalier au Nord du tènement

Une illustration possible du schéma de principe

