

**MODIFICATION N°2  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**APPROBATION**



**3 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

PLU approuvé le 23 Mars 2017
Modification N°1 approuvée le 6 septembre 2018
Révision allégée N°1 approuvée le 14 mars 2019

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire,	Modification approuvée le
---	---------------------------



# SOMMAIRE

<b>PRESENTATION GÉNÉRALE .....</b>	<b>1</b>
<b>LES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>2</b>
<b>DEFINITIONS .....</b>	<b>3</b>
<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SIMPLES .....</b>	<b>5</b>
<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DETAILLEES .....</b>	<b>6</b>
<b>SECTEUR DE CLERIMBERT .....</b>	<b>7</b>
<b>SECTEUR « MONTEE DES ROCHES » .....</b>	<b>9</b>
<b>SECTEUR BASSAC .....</b>	<b>11</b>
<b>SECTEUR ENTRÉE NORD - C .....</b>	<b>14</b>
<b>SECTEUR ENTREE SUD - 1 .....</b>	<b>16</b>
<b>SECTEUR ENTREE SUD - 2 .....</b>	<b>18</b>
<b>SECTEUR ENTREE SUD - 3 .....</b>	<b>20</b>
<b>SECTEUR COUR PINAY .....</b>	<b>22</b>
<b>SECTEUR GRANGE ÉGLISE - DOMINANTE ACTIVITES .....</b>	<b>27</b>
<b>SECTEUR GRANGE ÉGLISE SUD - DOMINANTE ACTIVITES .....</b>	<b>29</b>
<b>SECTEUR LAMARTINE .....</b>	<b>30</b>



## PRESENTATION 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 R123-3-1 : « *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 L123-1-4 : « 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.*

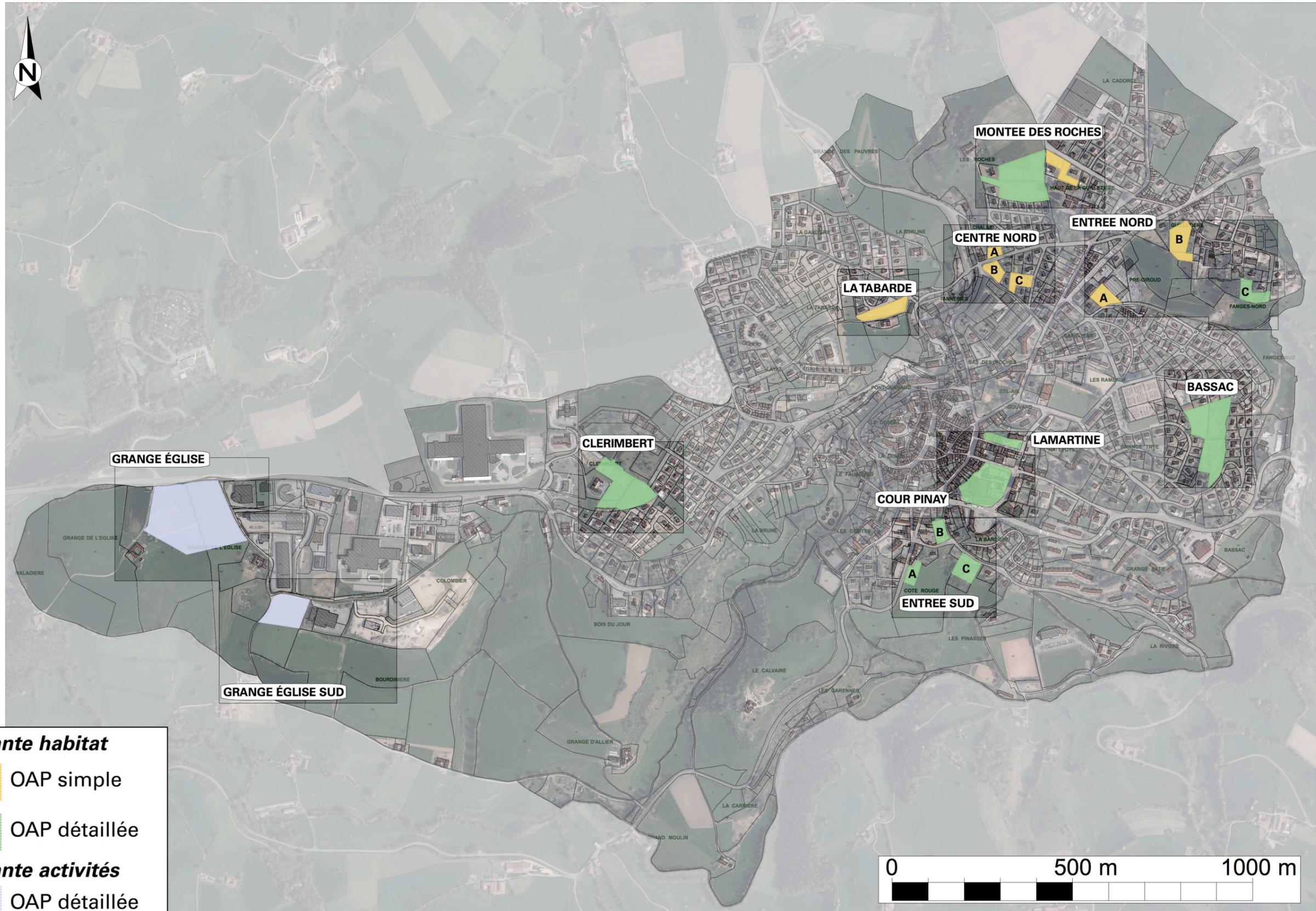
*2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*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.**

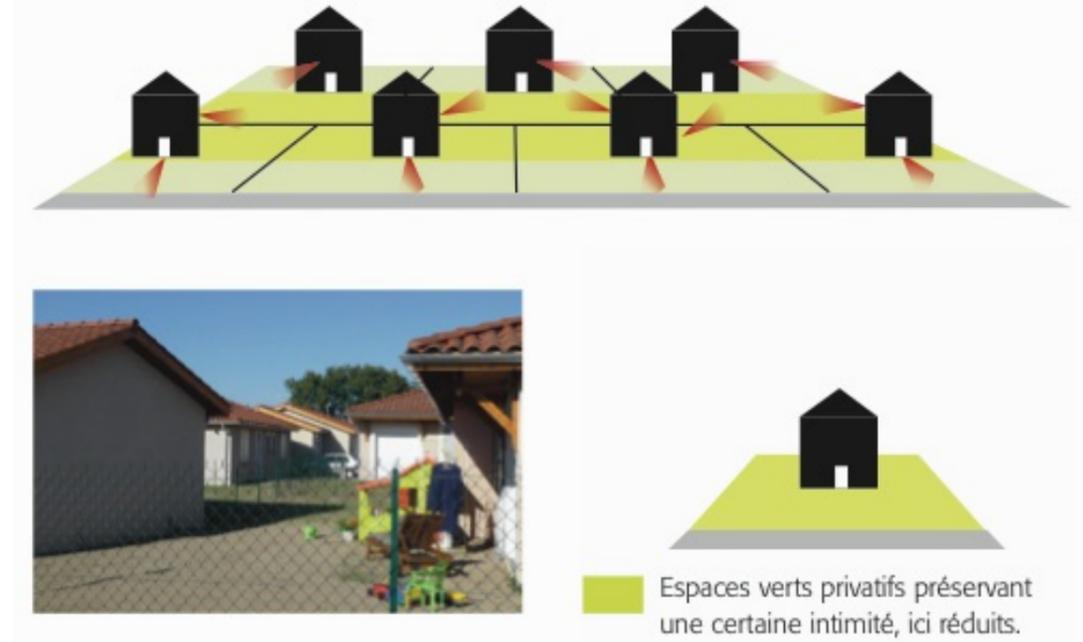
LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



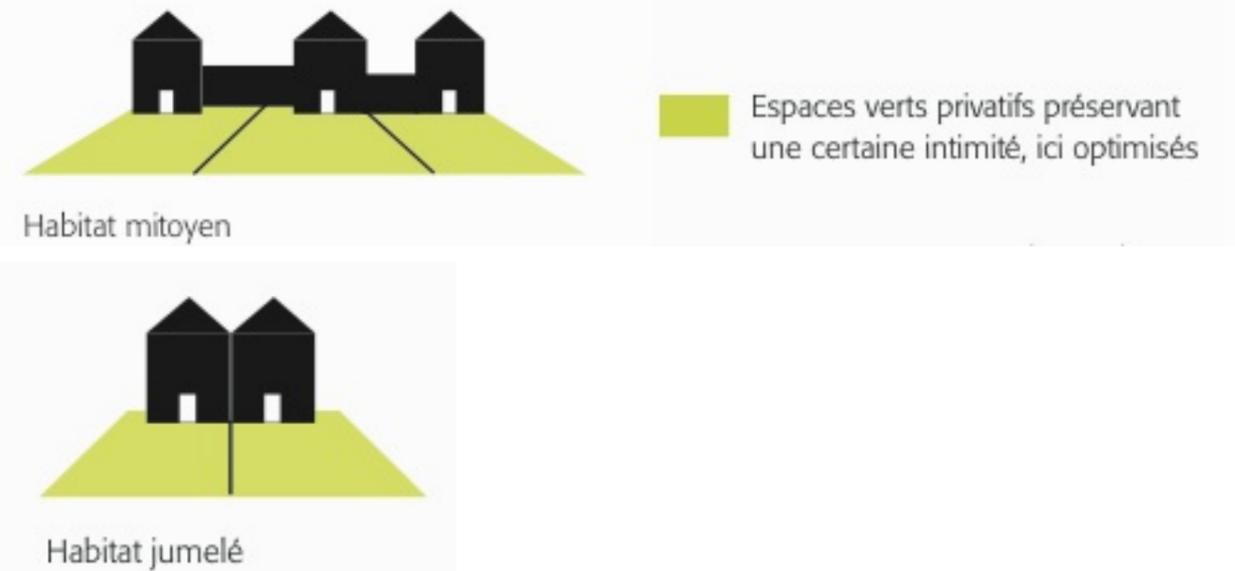
**DEFINITIONS**

**TYPLOGIE 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 seule 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.



**TYPLOGIE 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.



Source illustrations : SCOT Mont du Lyonnais

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SIMPLES

### SECTEUR LA TABARDE (0,3 ha)

**Obligation :** La densité minimale à respecter est de 20 logements/hectare (soit un minimum de 6 logements).

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

**Obligation :** Les constructions devront respecter une hauteur maximale correspondant à un R+1.

### SECTEUR MONTÉE DES ROCHES (0,3 ha)

**Obligation :** La densité minimale à respecter est de 20 logements/hectare (soit un minimum de 6 logements).

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

### CENTRE NORD - A (0,1 ha)

**Obligation :** La densité minimale à respecter est de 20 logements/hectare (soit un minimum de 2 logements).

**Recommandation :** L'opération pourra accueillir une diversité des formes de logement.

### CENTRE NORD - B (0,2 ha)

**Obligation :** La densité minimale à respecter est de 30 logements/hectare (soit un minimum de 6 logements).

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

**Obligation :** L'aménagement du secteur est conditionné à la démolition préalable du bâtiment existant.

### CENTRE NORD - C (0,2 ha)

**Obligation :** La densité minimale à respecter est de 30 logements/hectare (soit un minimum de 6 logements).

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

### ENTREE NORD - A (0,3 ha)

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

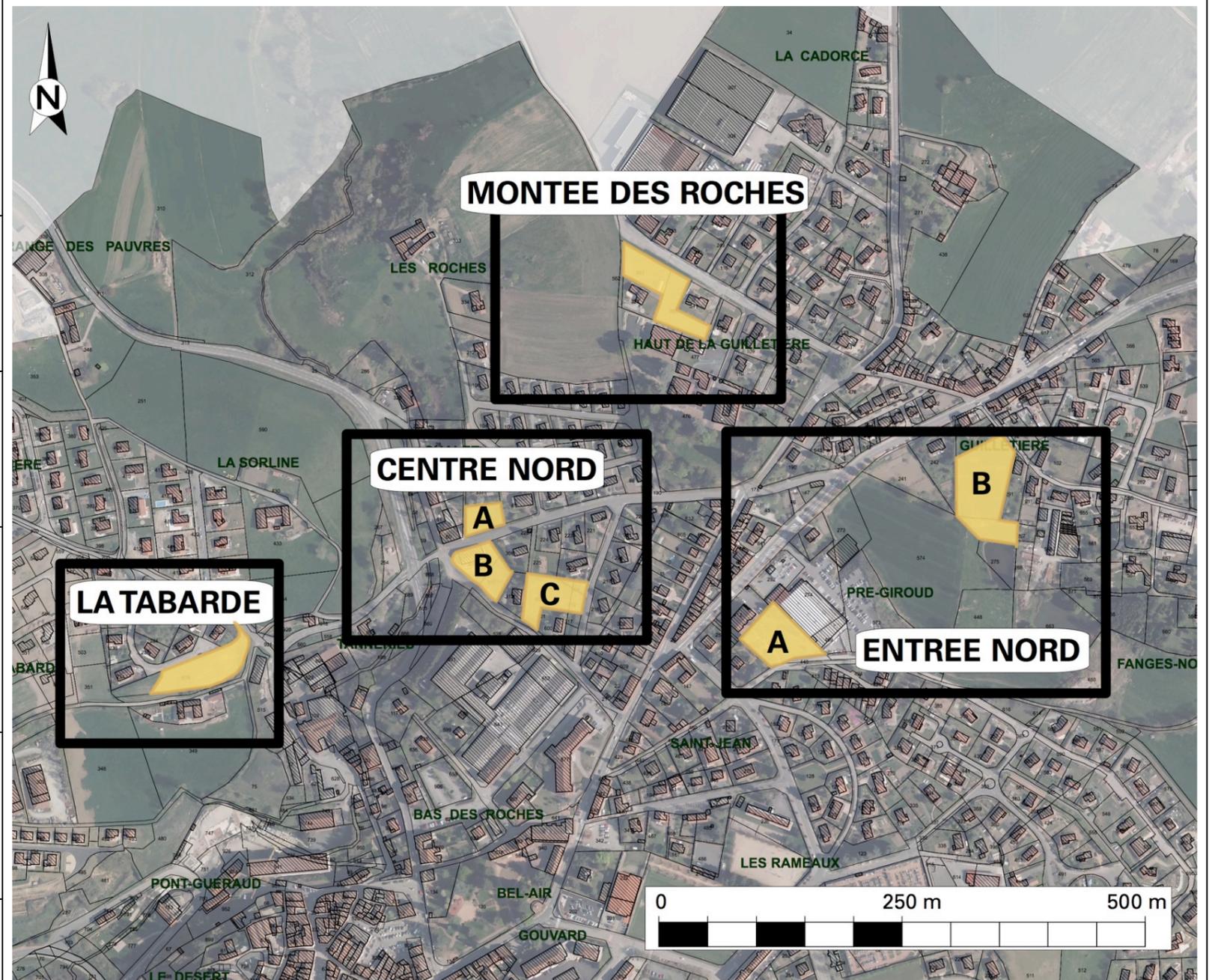
**Obligation :** L'opération devra accueillir une diversité des formes de logement, en intégrant une offre de logement groupé, collectif ou intermédiaire.

### ENTREE NORD - B (0,5 ha)

**Obligation :** La densité minimale à respecter est de 30 logements/hectare (soit un minimum de 15 logements).

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

**Obligation :** L'aménagement du site est conditionné par la démolition préalable de la construction existante.



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'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DETAILLEES**

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 :

- ° 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 bâti.

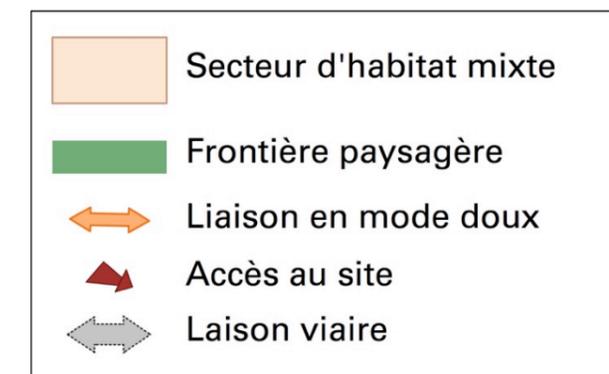
**Obligation :** Plus particulièrement un espace paysager participant à la création d'un espace collectif sera prévu sur la limite Est du secteur à proximité des lotissements adjacents.

### 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

### 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 2 – Circulation en mode de déplacement doux*

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

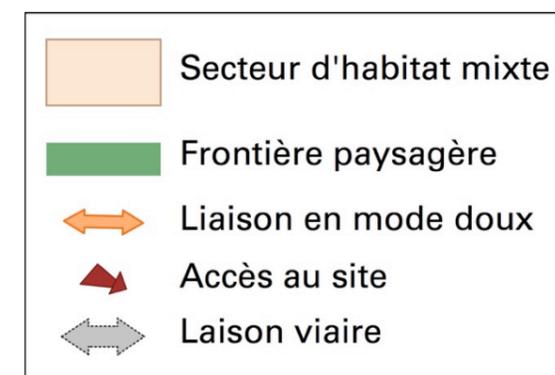
**Obligation :** L'aménagement du site permettra une liaison douce au Nord du site pour rejoindre la zone d'activités.

### 2. Organiser le stationnement

*Objectif 1 – Mutualisation*

**Obligation :** L'opération devra prévoir du stationnement mutualisé.

### Schéma de principe



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 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 crée 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'.

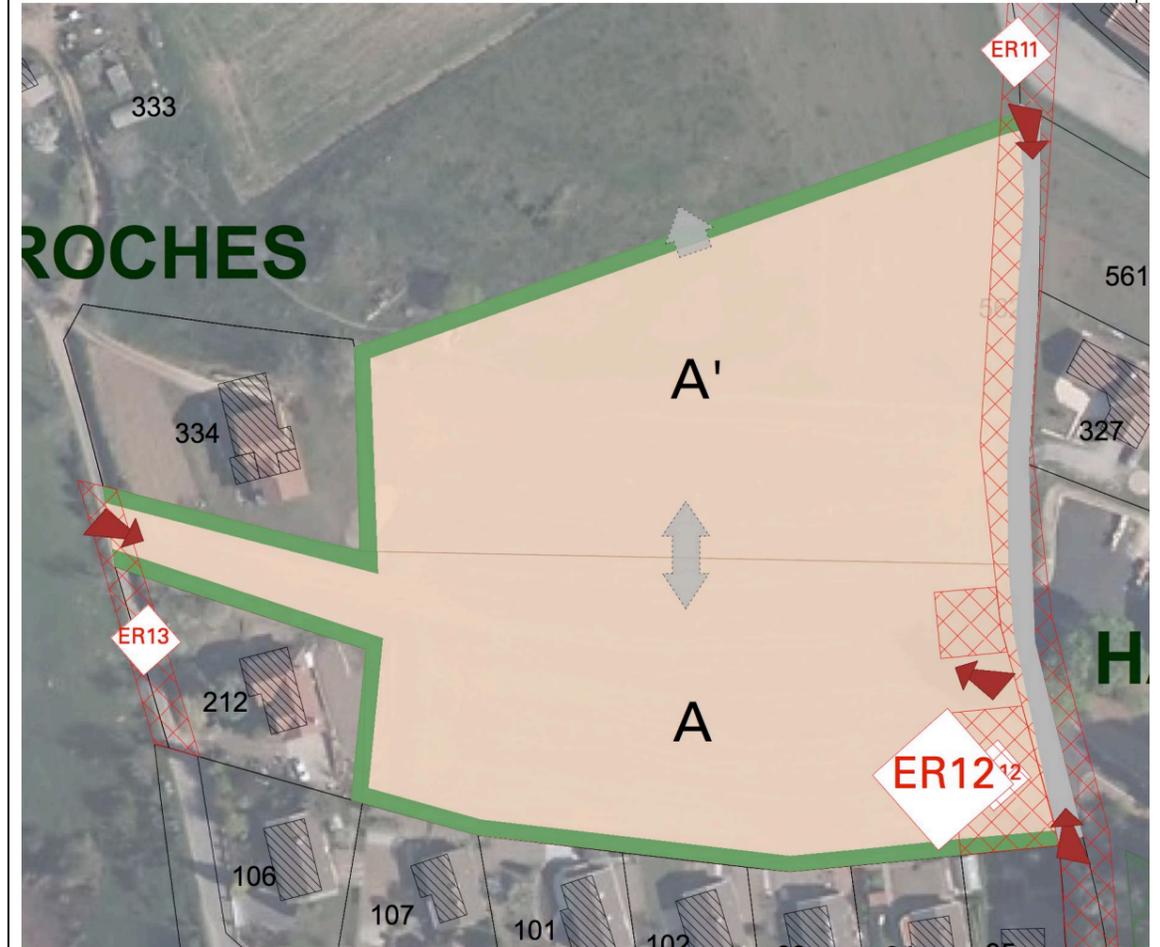
#### Objectif 2 – Rythme d'urbanisation

**Obligation :** L'aménagement sera réalisé en deux phases :

- le secteur A pourra être viabilisé et construit immédiatement
- 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.

### 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

## II. HABITAT

### 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 :

- la Chaussée Beauvoir au Nord (ER n° 11)
- Chemin du clos Beaujolin (ER n° 13)

#### 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 2 – Circulation en mode de déplacement doux

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

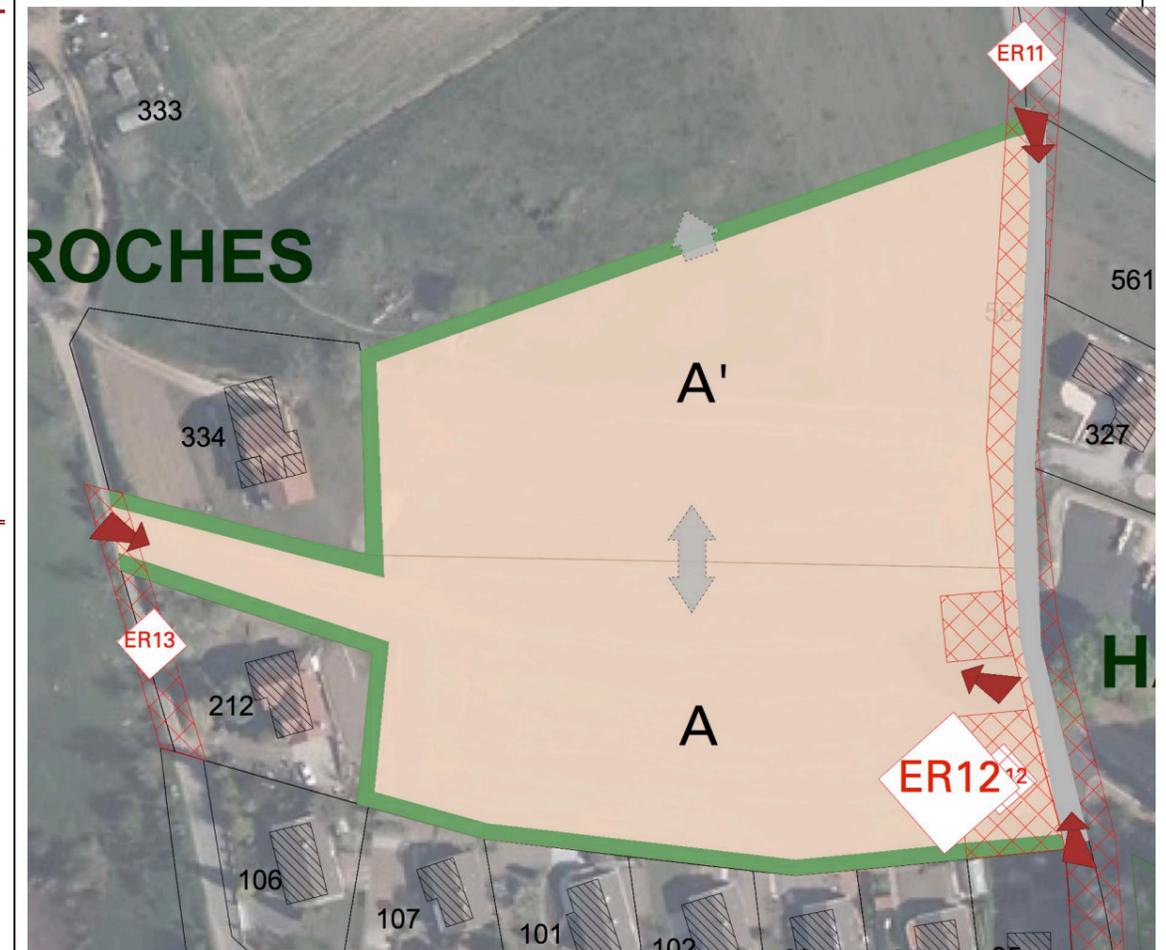
### 2. Organiser le stationnement

#### Objectif 1 – Mutualisation

**Obligation :** 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

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 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 :** 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

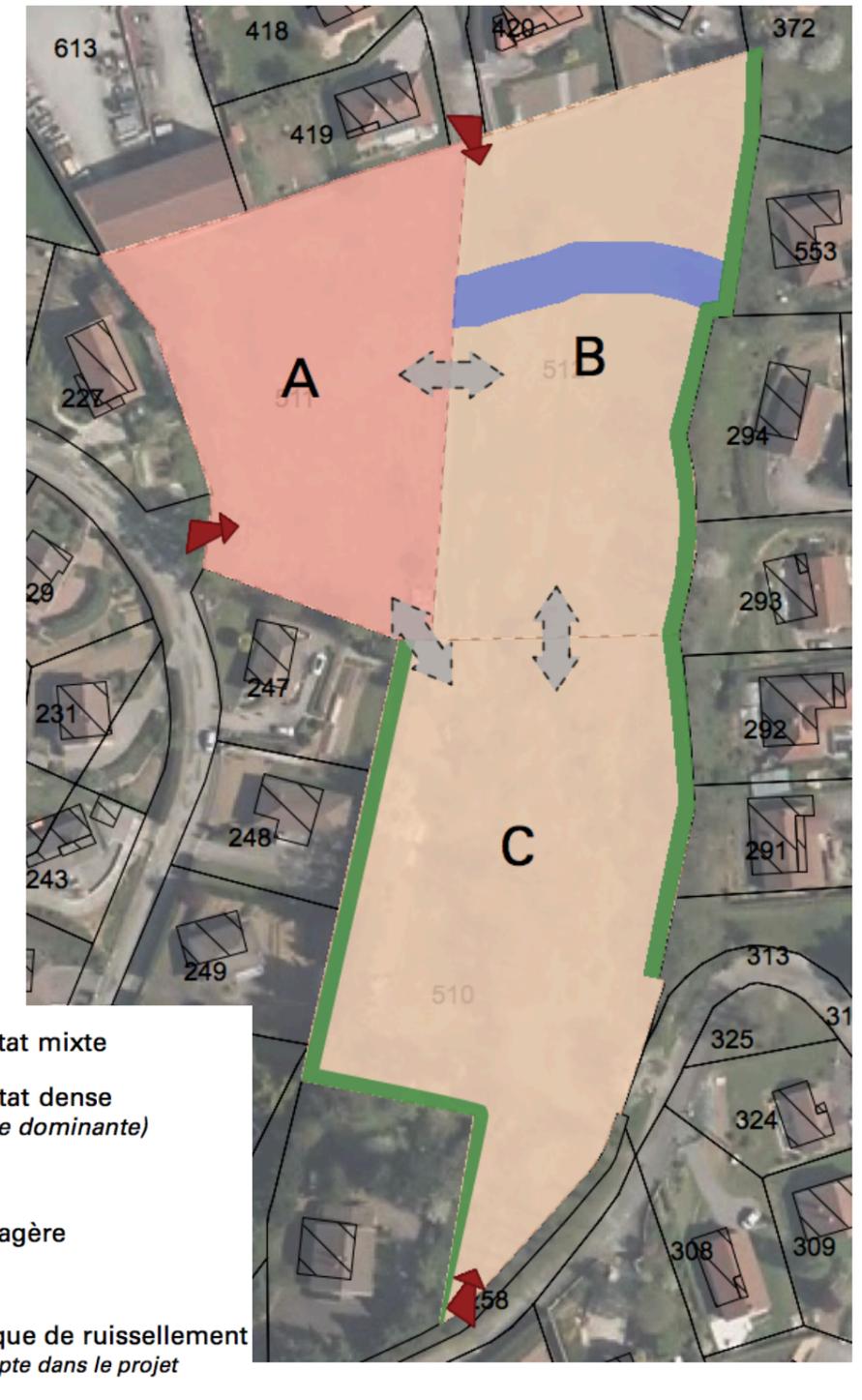
**Obligation :** Les constructions seront implantées en tenant compte de la pente du terrain : limiter les déblais/remblais, intégration dans la pente. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions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

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 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

### Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

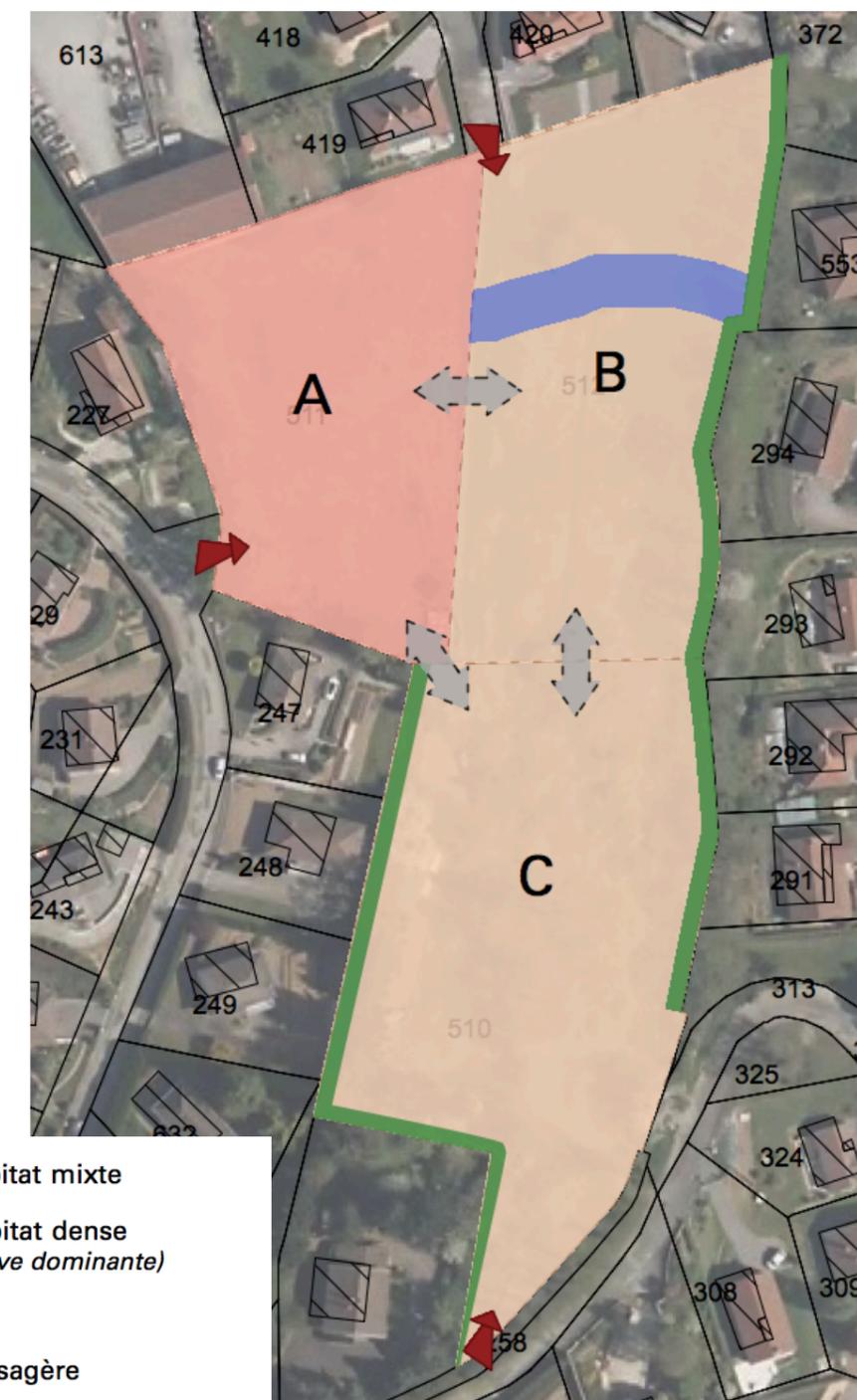
#### Objectif 1 – Densité minimale

**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

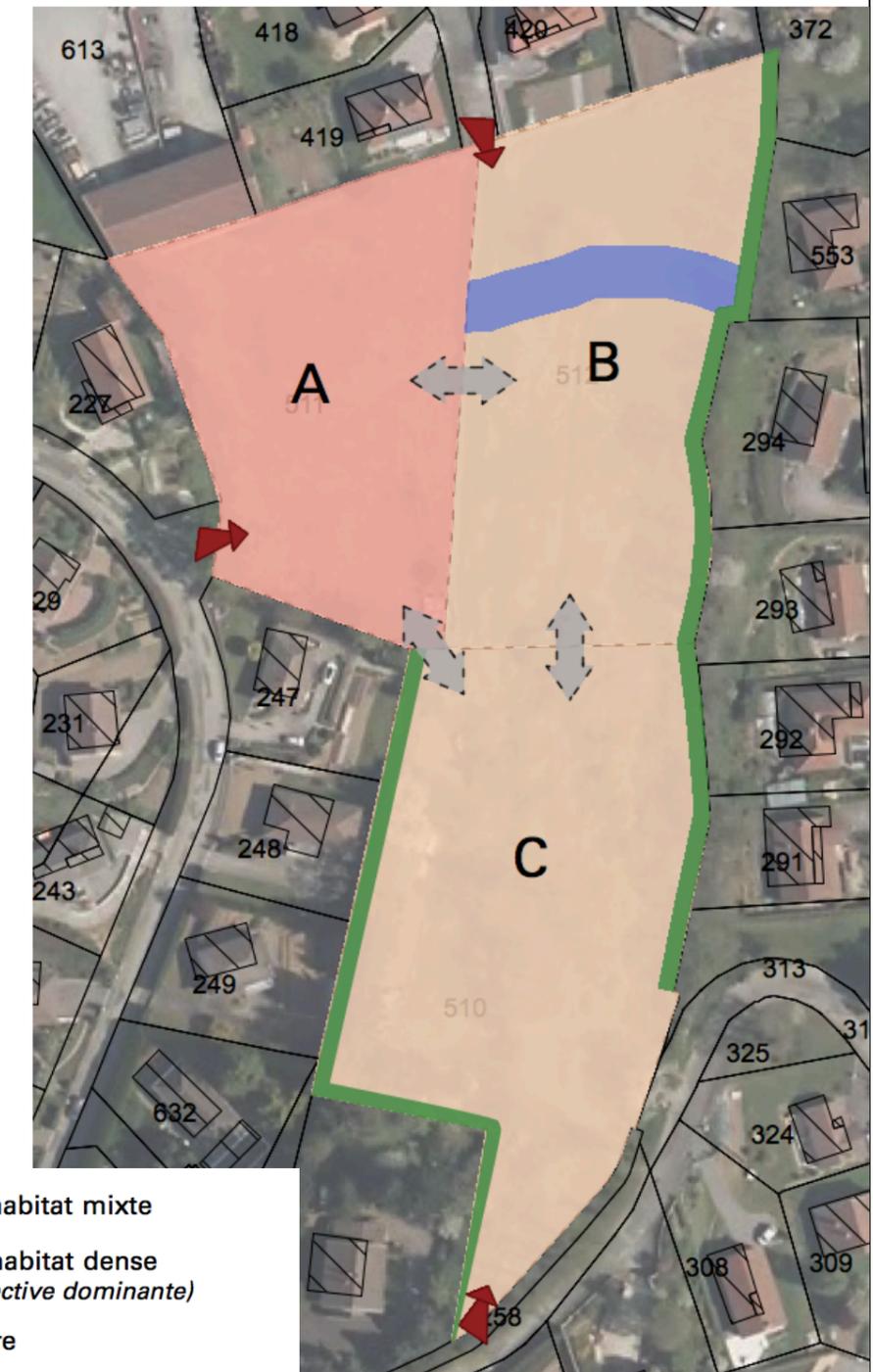
**Obligation :** La desserte interne créée sera doublée d'un trottoir.

#### 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 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

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 – Rétention ou infiltration*

**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*

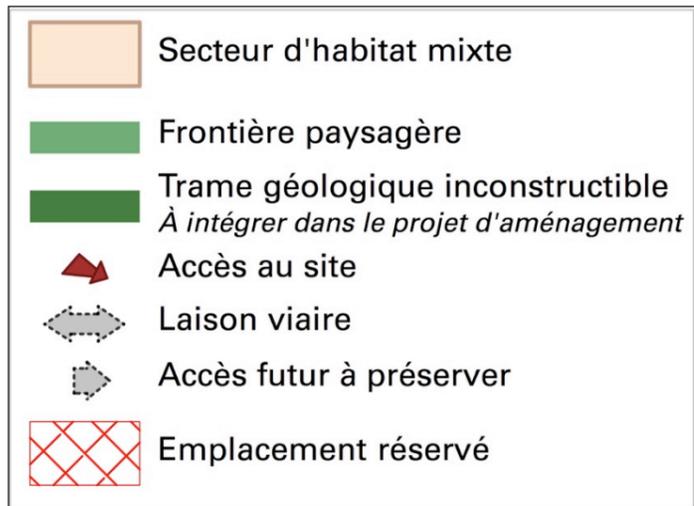
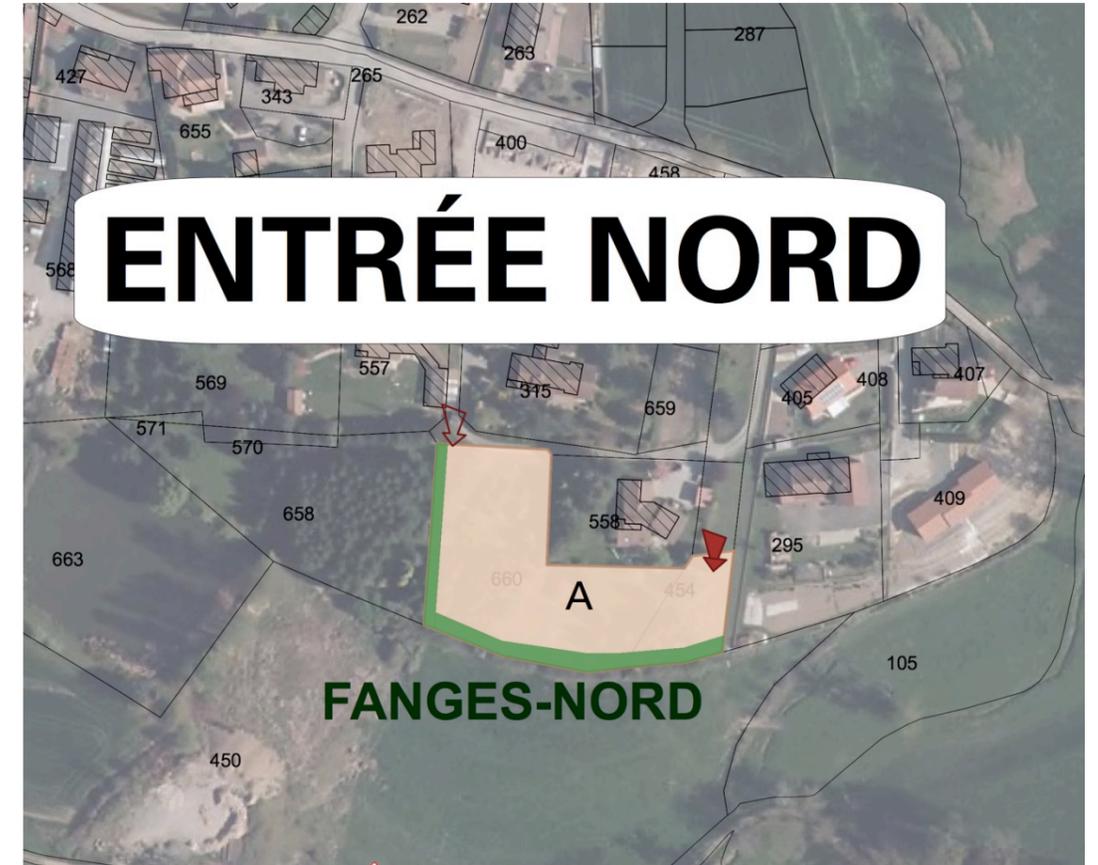
**Obligation :** L'aménagement du secteur devra tenir compte du risque géologique et se reporter au cahier des prescriptions particulières (fiche FV).

### 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



## II. HABITAT

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

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 1AUb : Rue Saint Etienne).

**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 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

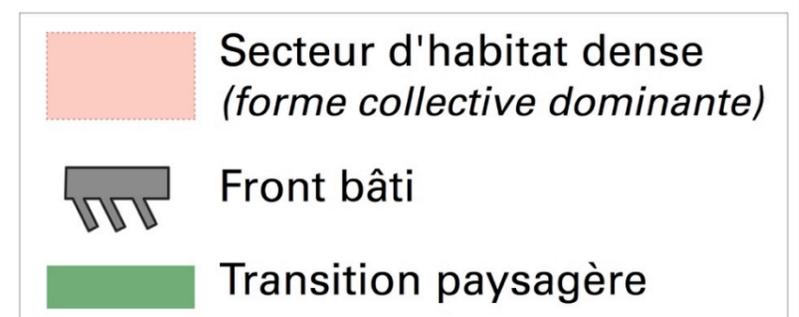
**Obligation :** L'aménagement du site devra prévoir les constructions à l'alignement de la Route de Saint-Etienne pour assurer la création d'un front de rue cohérent qui participe au renforcement du caractère de l'entrée de ville.

#### 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. 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 les constructions.

### 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 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

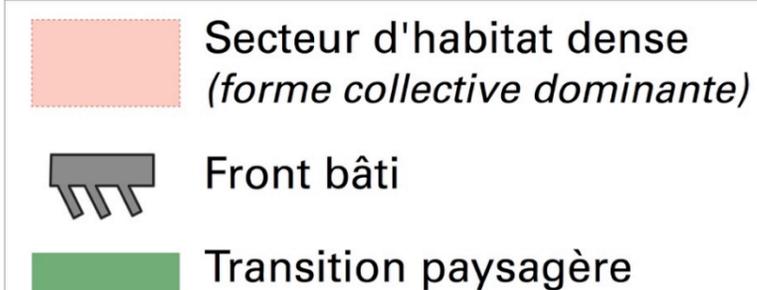
**Obligation :** L'accès aux constructions se fait par la Route de Saint-Etienne.

### 2. Organiser le stationnement

#### Objectif 1 – Mutualisation

**Obligation :** L'opération devra prévoir du stationnement mutualisé.

### Schéma de principe



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 :

- ° 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 urbaine

**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.

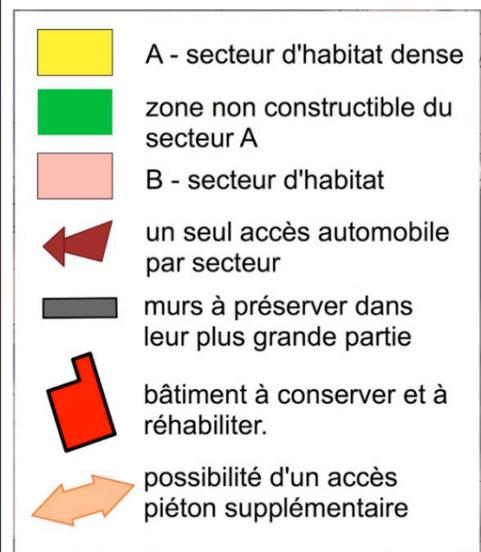
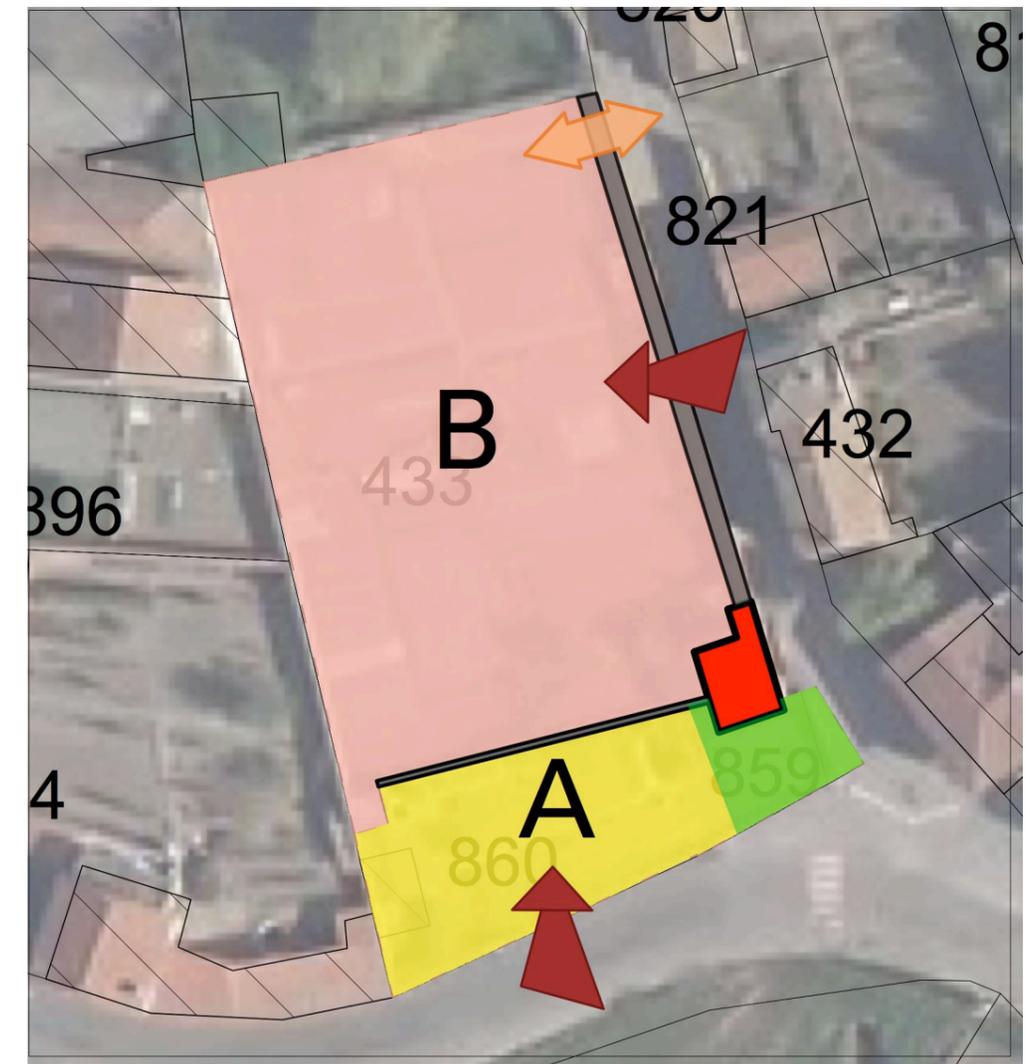
#### SECTEUR A

- **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

### 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

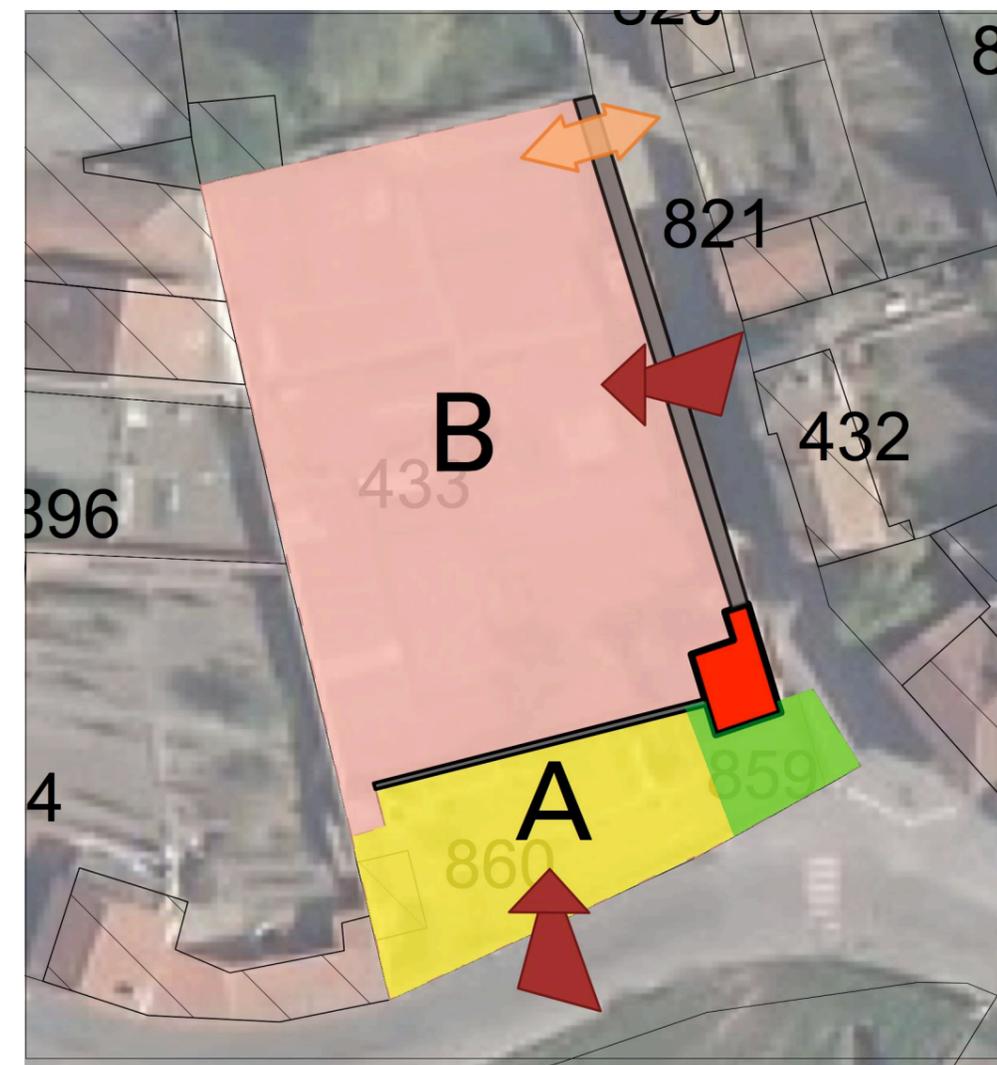
**Obligation :** L'accès aux constructions se fait par

- 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



- A - secteur d'habitat dense
- zone non constructible du secteur A
- B - secteur d'habitat
- un seul accès automobile par secteur
- murs à préserver dans leur plus grande partie
- bâtiment à conserver et à réhabiliter.
- possibilité d'un accès piéton supplémentaire

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 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 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 3 – 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

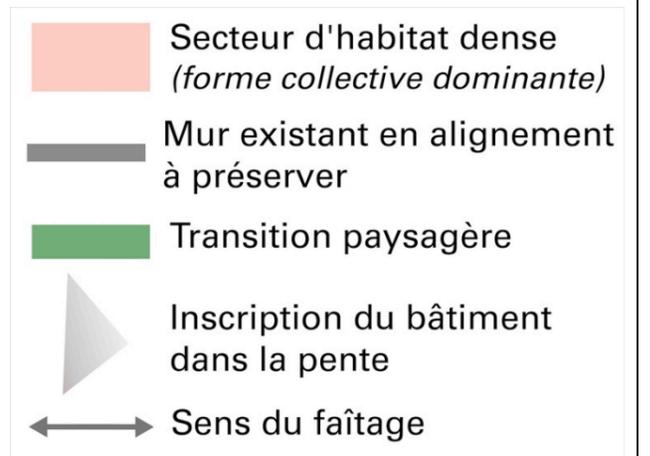
**Obligation :** Une seule ouverture sera admise dans le mur à l'alignement, pour permettre l'accès au site.

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

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

### Schéma de principe



**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. HABITAT

### 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. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### 1. Organiser les circulations

*Objectif 1 – Desserte*

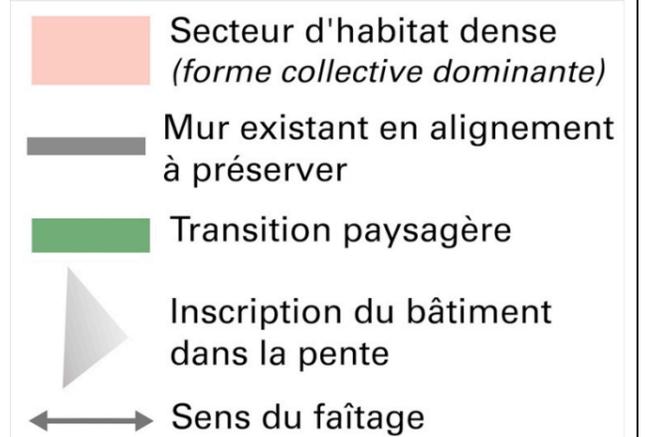
**Obligation :** L'accès aux constructions se fait par la route de la Coise. La desserte sera réalisée en impasse et celle-ci devra être traitée sous la forme d'une placette de retournement qualitative.

### 2. Organiser le stationnement

*Objectif 1 – Mutualisation*

**Obligation :** L'opération devra prévoir du stationnement mutualisé.

### Schéma de principe



## SECTEUR COUR PINAY

**Surface du secteur : 1,1 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.**

**Les principes développés ci-dessous s'appuient sur le scénario suivant :**



**Schéma de secteurs**



### I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

#### **Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

*Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone*

**Obligation :** De manière à organiser un aménagement cohérent dans la zone, l'urbanisation et/ou l'aménagement pourra s'effectuer par secteurs (voir schéma ci-contre).

De plus :

- Les secteurs **A** et **B** pourront également être groupés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Le bâtiment B1 (secteur **C**) pourrait aussi être rattaché à une opération concernant le secteur **A**
- En cas d'opérations distinctes, l'urbanisation du secteur **B** ne pourra se faire qu'avec le secteur qu'avec le secteur **A** ou après l'aménagement de celui-ci.

### 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.

### **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 (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.

#### Objectif 2 – Récupération des eaux pluviales

L'aménageur est incité à prévoir des système 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.

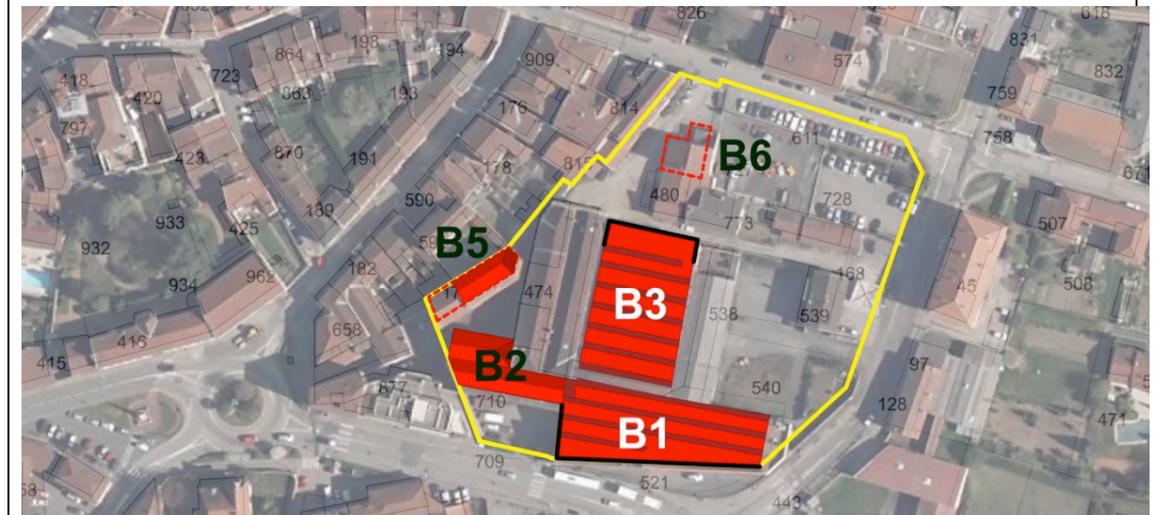
Les sens des façades principaux seront parallèles à la rue André Loste et au Boulevard du 11 novembre. Des croupes sont possibles ainsi que des accidents de toitures afin d'apporter des variations le long de la rue.

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. Coté 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

### **Schéma pour la préservation du patrimoine**



### **Schéma d'organisation spatiale**



- Logements et commerces (front bâti) - R+2
- Rupture architecturale
- Logements - R+1
- Secteur dense : logements collectifs et intermédiaires
- Secteur de réhabilitation
- Maintient de l'activité dans les locaux
- Espaces publics partagés (piétons, voiture)
- "Coeur d'îlot" végétalisé
- Cheminements piétons
- Entrée-sortie
- sortie
- Façade patrimoniale à conserver
- Périmètre de l'OA

l'harmonie 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.

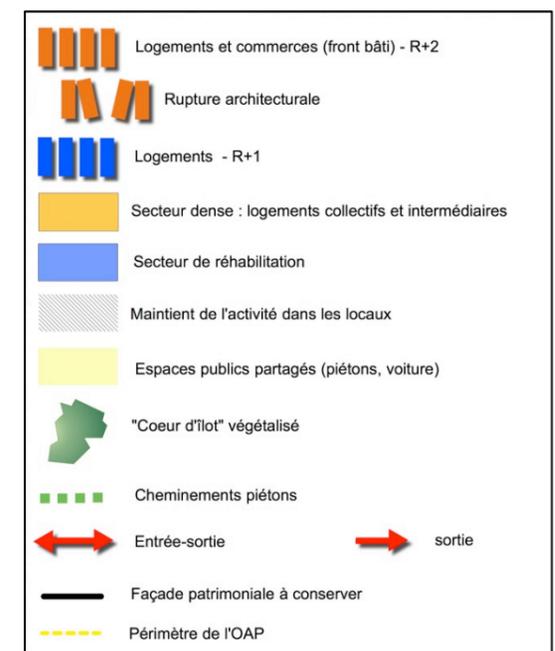
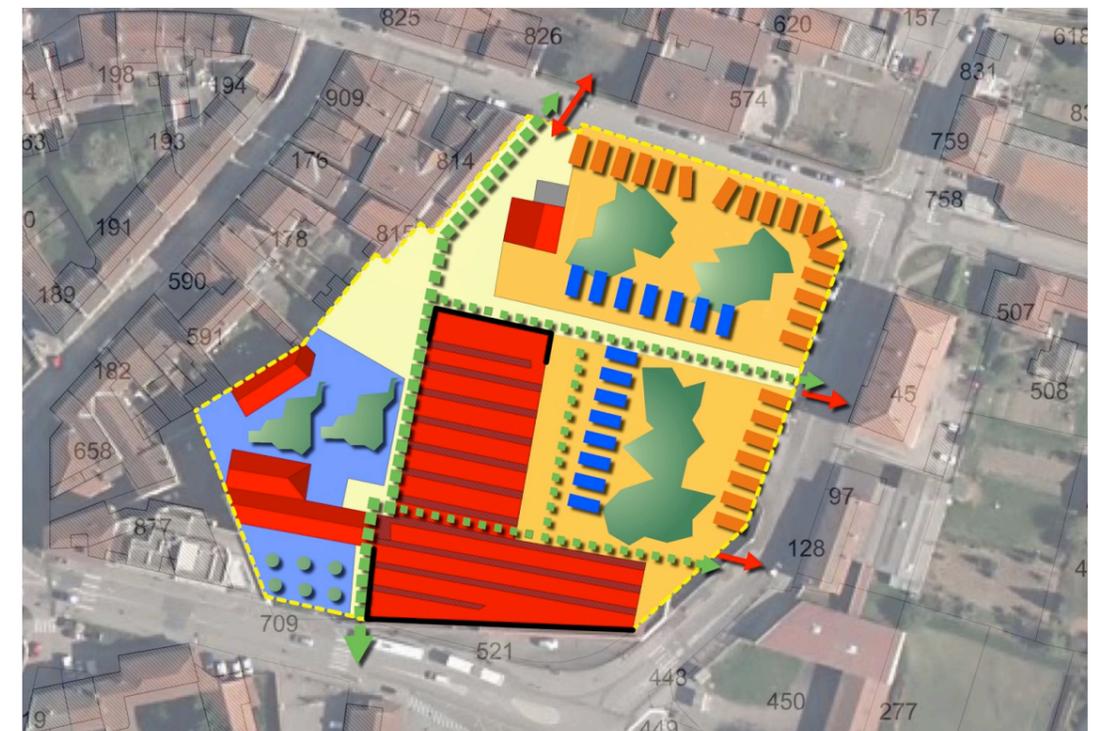
De même on pourra rechercher pour l'isolation l'utilisation de matériaux écologiques (paille, laine, ouate de cellulose...).

#### 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

### Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

#### Objectif 1 – Densité minimale et mixité fonctionnelle

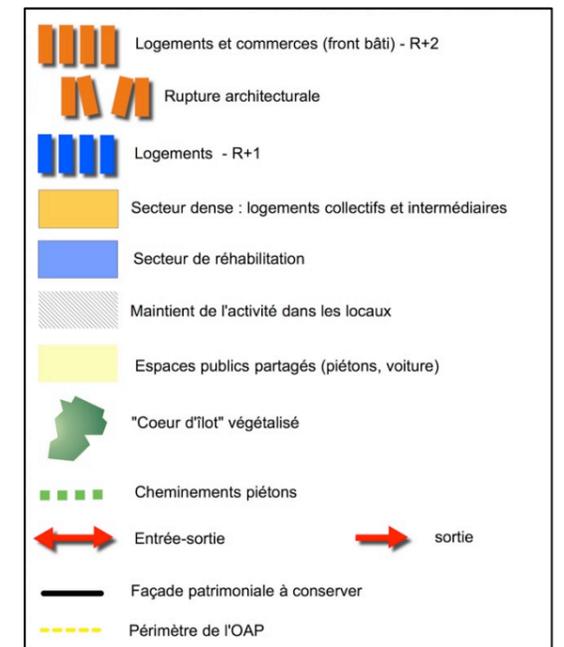
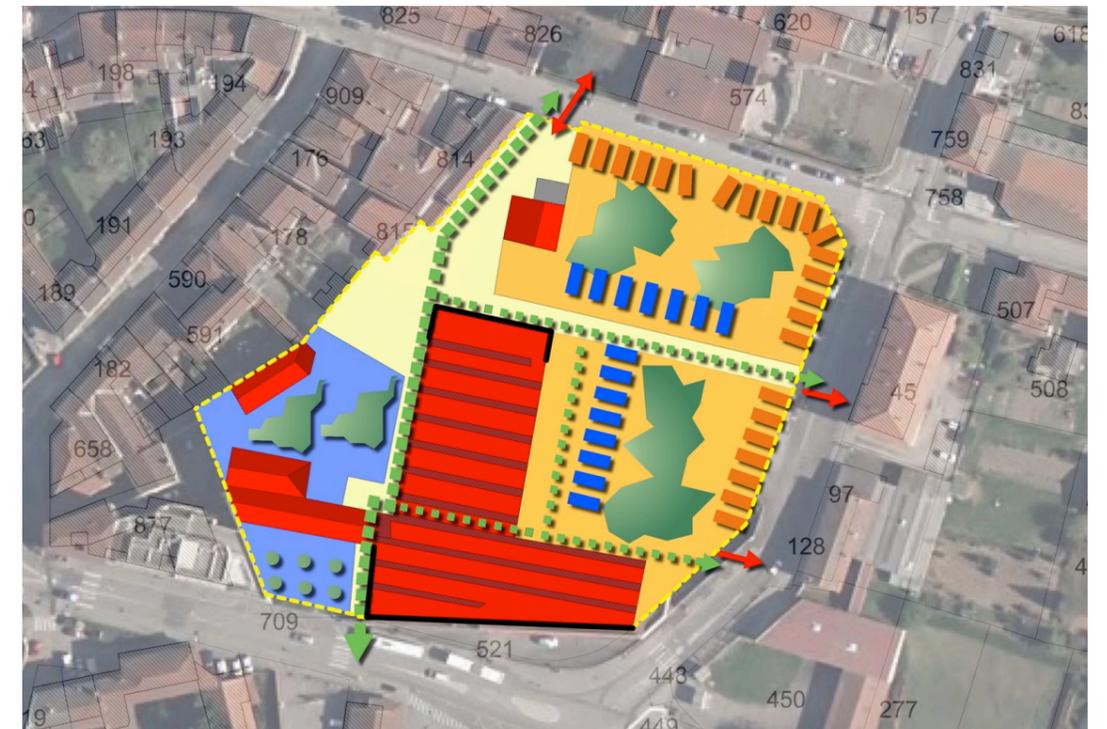
**Obligation :** La densité minimale à respecter est de 50 logements/hectare à répartir à minima de la manière suivante :

- **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 rez-de-chaussée à condition que leur surface de plancher soit supérieure à 200 m<sup>2</sup>. 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 de la rue André Loste et 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. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

#### 3. Organiser les circulations

*Objectif 1 – Desserte et accès*

**Obligation :**

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.

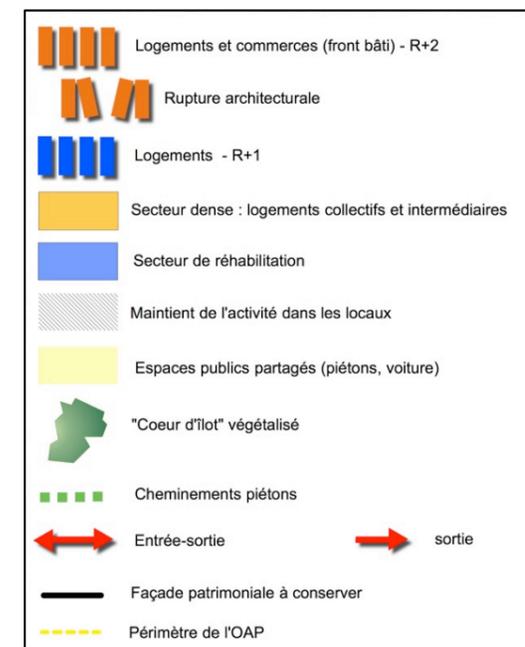
#### 4. Organiser le stationnement

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

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 ÉGLISE – 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 (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.

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 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.

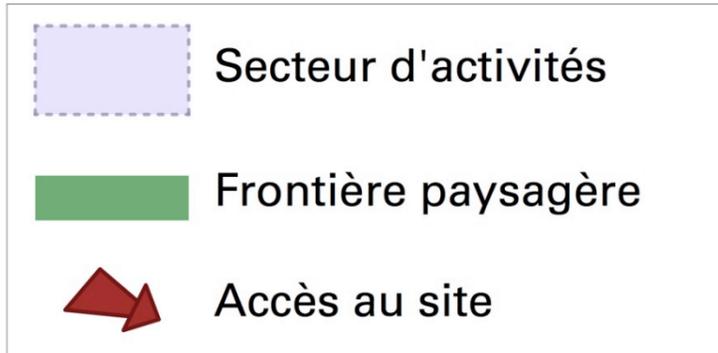
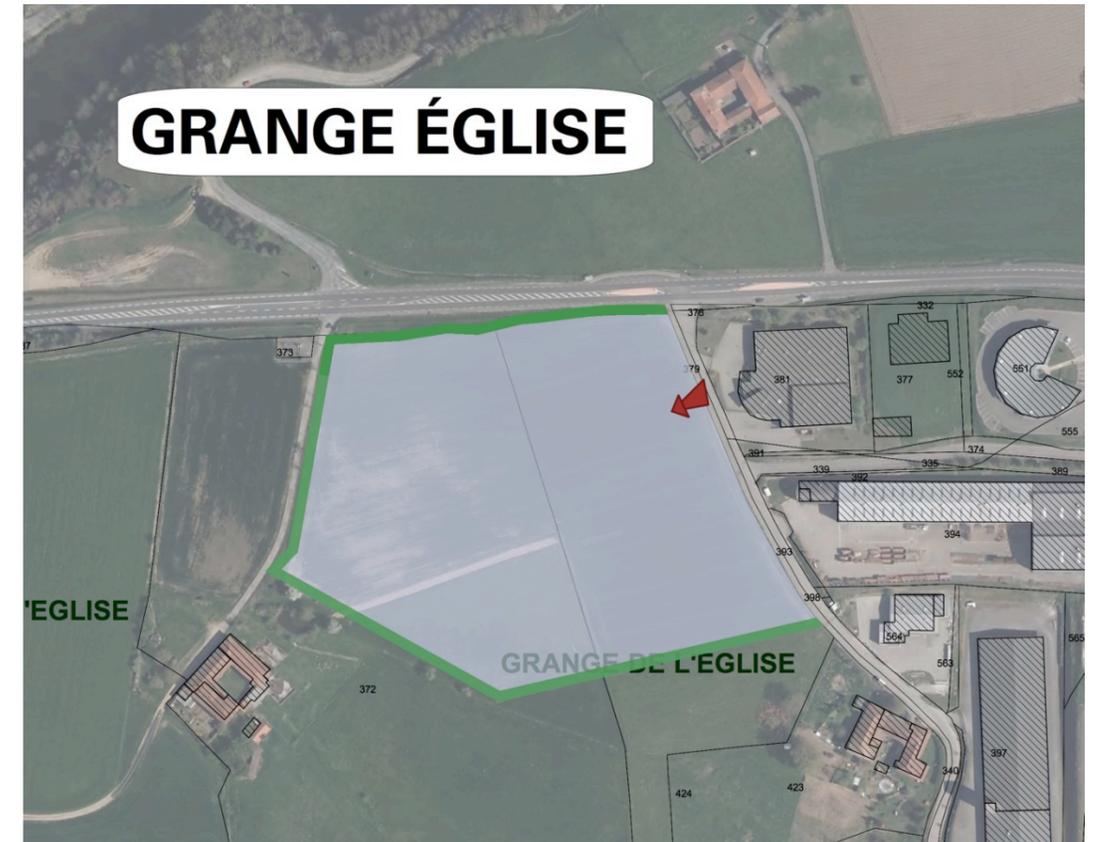
**Obligation :** Un traitement paysager qualitatif d'entrée de ville sur une profondeur minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD2 devra être prévu à l'échelle de toute la zone. Cet espace devra être traité de façon homogène en espace vert (toutefois, un cheminement « mode doux »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

### 3. Organiser les circulations

*Objectif 1 – Desserte*

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

*Objectif 3 – Circulation en mode de déplacement doux*

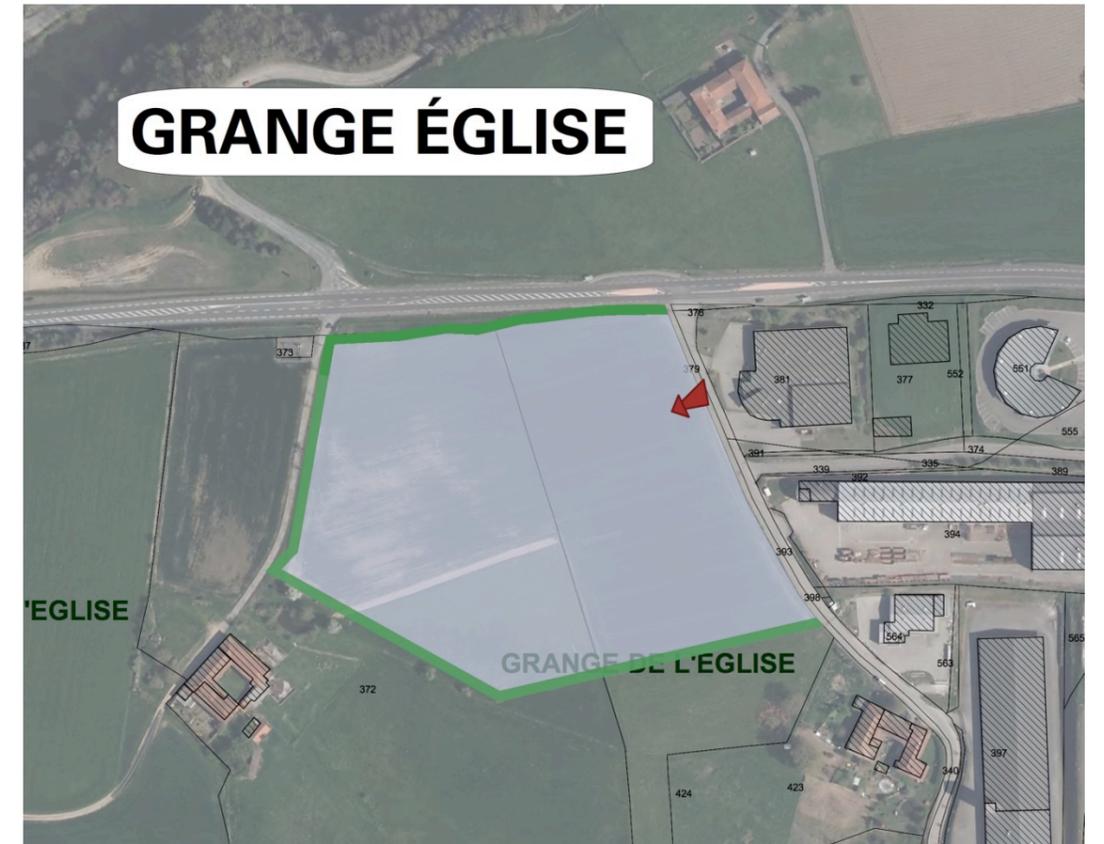
**Obligation :** La desserte interne créée sera doublée d'un trottoir.

### 4. Organiser le stationnement

*Objectif 1 – Mutualisation*

**Obligation :** Il devra être prévu du stationnement mutualisé.

### Schéma de principe



-  Secteur d'activités
-  Frontière paysagère
-  Accès au site

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 1AUI : «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 :

- ° 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 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**

**3. Organiser les circulations**

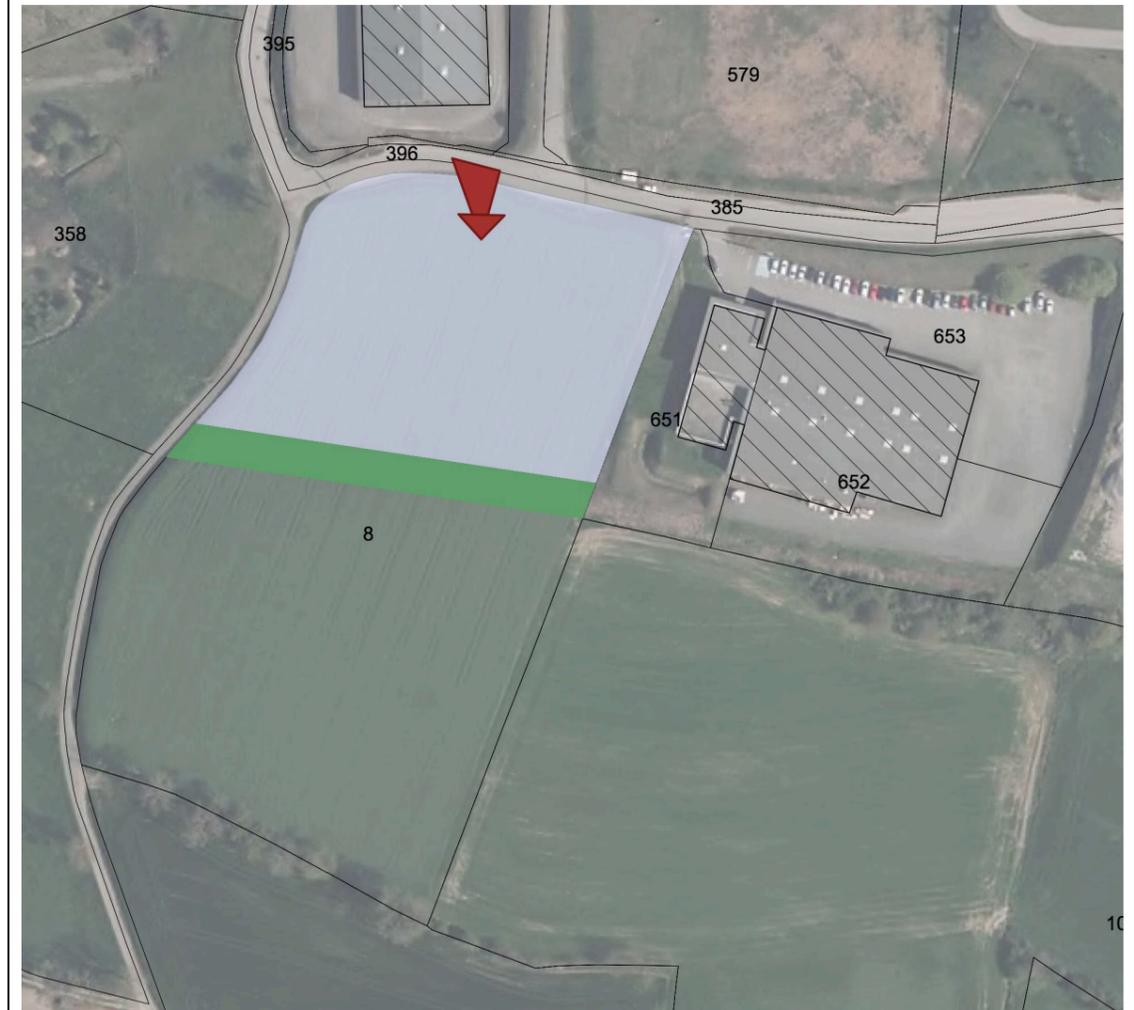
*Objectif 1 – Desserte*

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

*Objectif 3 – Circulation en mode de déplacement doux*

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

**Schéma de principe**



	Secteur d'activités
	Frontière paysagère
	Accès au site

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**

## 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 faîtages et implantation**

Les sens des faîtages 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 privés. Pour les appartements en étage, on cherchera à créer des espaces extérieurs de type balcon ou terrasse.

### 3. Qualité environnementale et prévention des risques

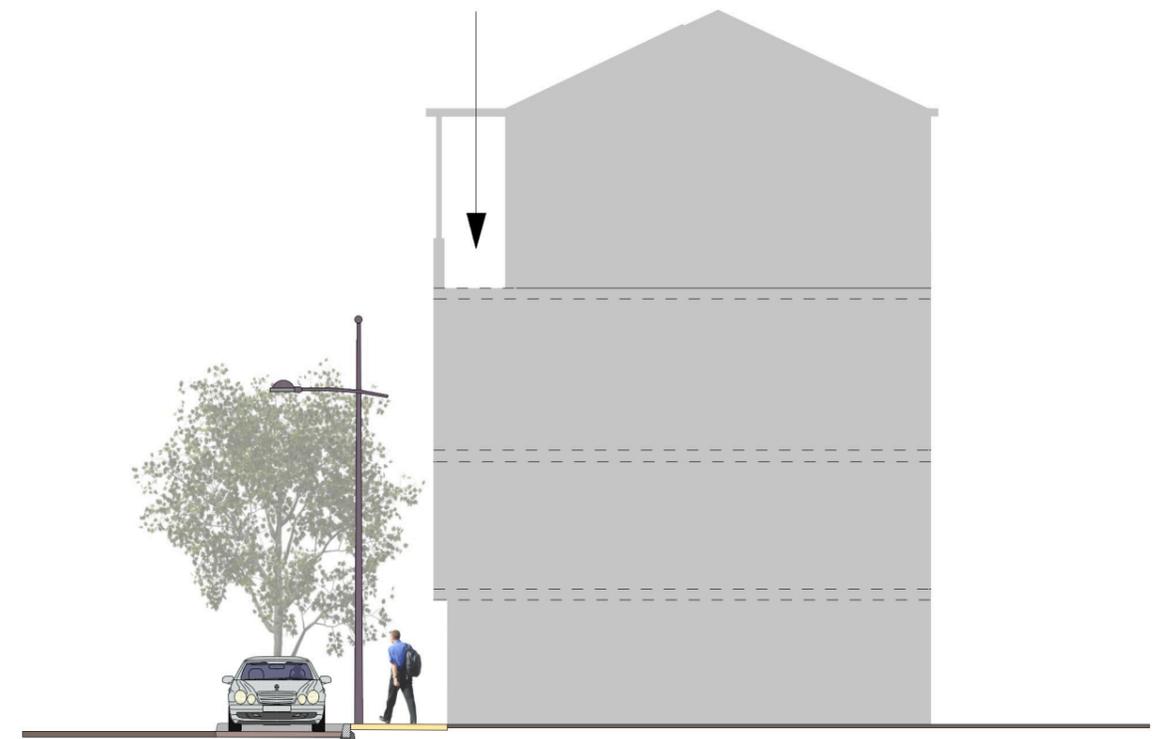
#### **Orientation des bâtiments**

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

### Schéma de principe



Côté rue Lamartine:  
Niveau 3 traité en attique avec retrait



### **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.

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 (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**

