



29 Juin 2025



Révision du PLU

Arrêt du Projet

3. Cahier des OAP

BRINDAS (69)



PROCEDURE	DATE
Révision du PLU prescrite le	12 Juillet 2021
Projet arrêté par le conseil municipal le	7 Juillet 2025



MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Rédaction : Richard BENOIT

Cartographie : Richard BENOIT

Labellisé



Agence Mosaïque Environnement

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

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

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Sommaire

Chapitre I. Présentation générale.....	1
I.A. Rappel réglementaire.....	3
I.B. Présentation des zones soumises à OAP	5
Chapitre II. Les OAP.....	7
II.A. oAP OUEST.....	9
II.B. oAP Sud	16
II.C. oAP OAP EST	21
II.D. oAP NORD	26
II.E. OAP ACTIVITES	29



Chapitre I. **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.

I.A. RAPPEL REGLEMENTAIRE

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.

L'**article L 151-6** du Code de l'Urbanisme dit :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

De plus, l'**article L 151-7** précise :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

2° 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 ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36. »

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

Enfin l'**article R151-8** précise :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Ces « secteurs de développement » ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de ces zones ne déséquilibre pas le centre bourg ou les quartiers actuellement existants.

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, 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 des zones « à urbaniser » autour du centre bourg.

Toutefois, il convient de rappeler que le texte définissant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) donné ci-dessus ne s'appliquait pas au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en 2010.

La notion d'Orientations d'Aménagement existait déjà dans le code de l'urbanisme, mais sans la notion de Programmation.

Ainsi :

- * Les Orientations d'Aménagement conservées du PLU approuvé en 2010 sont appelées ci-après Orientations Particulières d'Aménagement (OPA) ;
- * Les Orientations d'Aménagement créées à l'occasion de la modification N°1 du PLU sont appelées Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

I.B. PRESENTATION DES ZONES SOUMISES A OAP

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Ces « secteurs de développement » ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de ces zones ne déséquilibre pas le centre bourg ou les quartiers actuellement existants.

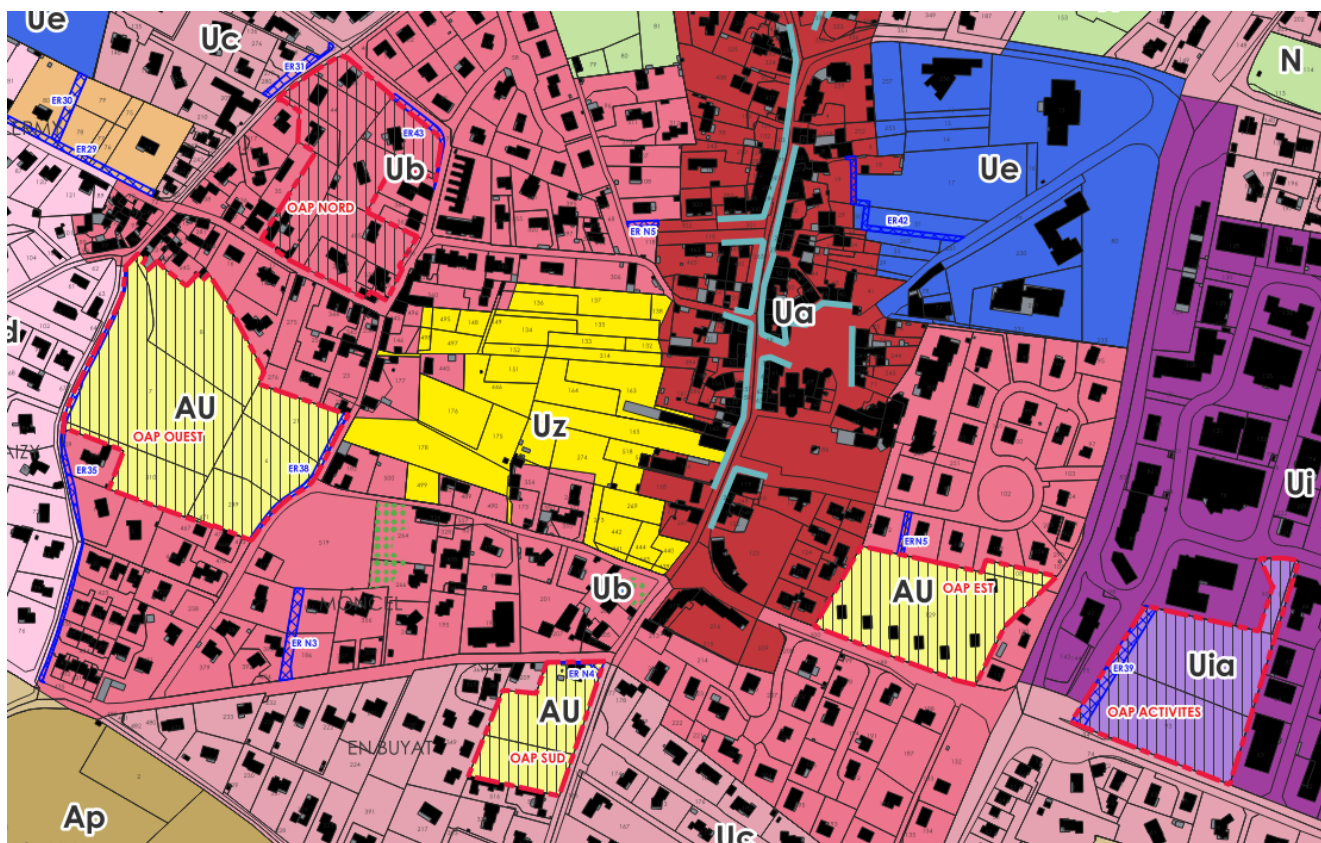
Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des anciennes ou nouvelles zones « à urbaniser » dans le centre bourg.

Cinq secteurs font l'objet d'Orientations Particulières d'Aménagement ou d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Quatre concerne des zones de développement urbain à dominante d'habitat au centre de Brindas et une concerne le développement pour l'activité. Ce sont :

Les trois zones A Urbaniser (**AU**).

Un secteur de la zone **Ub** qui doit permettre des opérations de renouvellement urbain sur une partie d'un îlot urbain.

Le secteur **Uia** de la zone d'activités des Andrès.





Chapitre II. **Les OAP**



II.A.OAP OUEST

Dans ce secteur d'une superficie d'environ 2,78 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation afin d'assurer une continuité de l'aménagement urbain et une bonne intégration dans le tissu pavillonnaire existant.



Source géoportail

Le schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur est le suivant :

Avec la mise en œuvre des principes suivants :

Accessibilité

Mixité fonctionnelle

2 - Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Implantation des constructions

Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumière en toute saison.

Respecter des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités.

Les constructions seront majoritairement ouvertes et couvertes en façade Sud et fermée en façade Nord. En façade Sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver.

Mettre en place une forme urbaine compacte : les constructions seront alignées verticalement ou horizontalement.

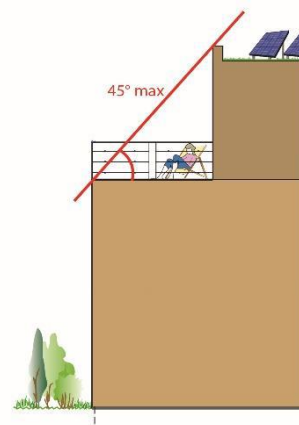
Dans cette conception, les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis, par exemple par des décalages et des décrochés dans les volumes

Hauteur des constructions

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

Pour cela, une gradation des hauteurs du bâti sera mise en œuvre.

Pour les constructions à R+2, l'introduction d'un ou plusieurs étages en attique, habitables, dans les immeubles collectifs sera mise en œuvre. Pour que l'attique soit habitable et bien intégré au reste de la construction, il devra représenter au moins 70% de la Surface de Plancher du dernier étage courant et le retrait sera au minimum de 3 mètres par rapport à la façade.



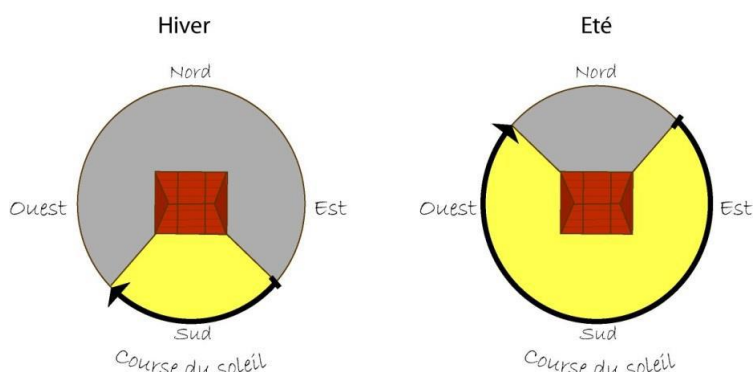
3 - Qualité environnementale

Confort thermique des constructions (recommandation)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de plein terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

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

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

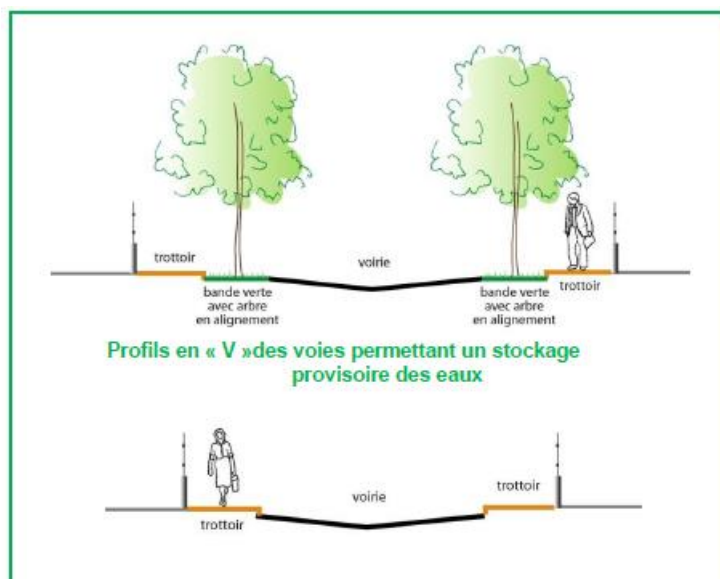
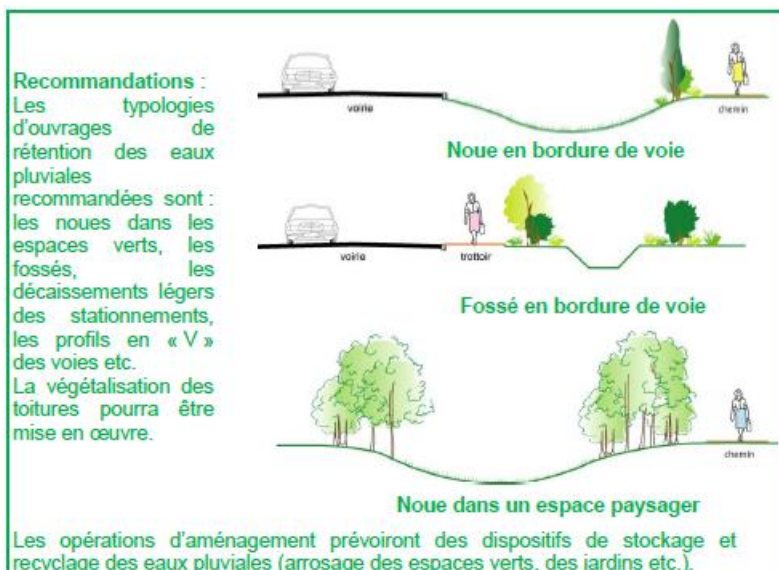


Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sur le site devra respecter le zonage et le règlement pluvial mis en place. On privilégiera des systèmes alternatifs :

Par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces de cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.

L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts stationnements, voiries, etc...) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre :



Traitement par noue ou fossé



Les espaces collectifs

Les opérations à partir de 3 logements ou 3 lots devront intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux, jardins partagés...) à hauteur minimale de 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Le dispositif d'éclairage public doit être conçu dans le souci de diminuer les dépenses en énergie et de réduire la pollution lumineuse.

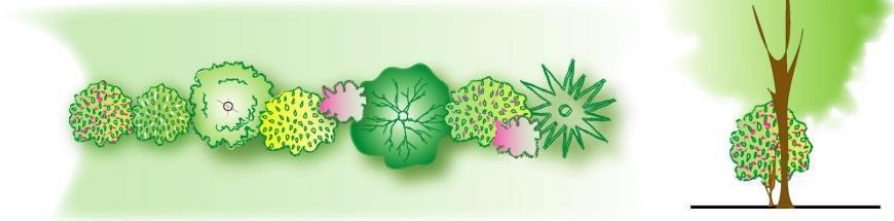
Insertion et traitement paysagers

Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée d'arbustes en bosquet

- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 3 places.

- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palme sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU.

5 - La desserte par les voies et réseaux

Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

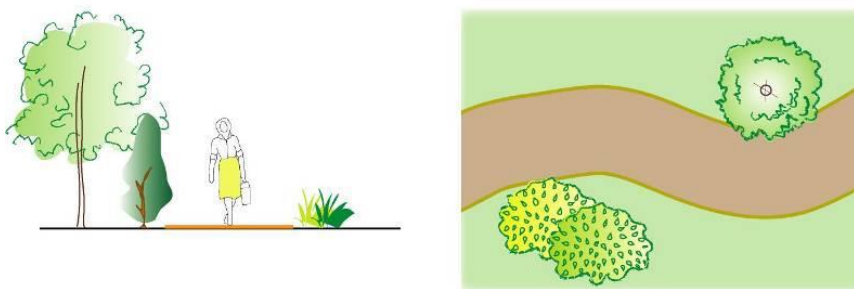


Illustration des profils possibles

Liaisons douces

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans les schémas.

Chemin intégré dans un espace vert



Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Un exemple de scénario d'aménagement



N.B. : Le présent dessin n'a pas pour vocation d'être le futur plan de masse de la zone, mais simplement d'illustrer un scénario possible d'aménagement répondant aux différents principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

II.B. OAP SUD

Dans ce secteur d'une superficie d'environ 0.67 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation afin d'assurer une continuité de l'aménagement urbain et une bonne intégration dans le tissu pavillonnaire existant.



Source géoportail

Ce secteur devra accueillir des logements individuels groupés/intermédiaires et collectifs.

Les principes d'organisation résumés dans le schéma à la page suivante doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte du contexte urbain existant.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces sont définies ci-après.

Conditions d'aménagement

Le schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur est le suivant :



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 concernant la totalité de la zone.

Avec la mise en œuvre des principes suivants :

1 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Dans ce secteur, des commerces, services ou équipements sont souhaités en RDC des bâtiments à logements collectifs dont la façade donne sur la route de la fonte du Buyat et la route de Joanna.

Densité de l'opération

La densité cible sera de 40 logements/hectare.

Type de logement

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuel-groupés/intermédiaires et collectifs. Les logements collectifs représenteront entre 30 et 40% du nombre de logement.

Accessibilité

Tous les aménagements, y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

2 - Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Implantation des constructions

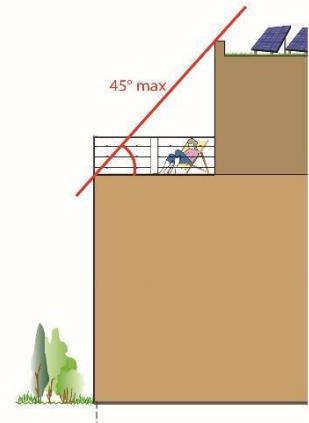
Les logements collectifs seront positionnés en partie Nord du tènement. Le bâtiment présentera une implantation marquant le carrefour de voirie avec une mise en scène d'un espace collectif planté d'arbres. Cela suppose un recul suffisant par rapport aux voiries publiques (route de la fonte Buyat et route de Joanna).

Les logements individuels groupés/intermédiaires seront positionnés en partie Sud du terrain. Aucun accès direct ne sera prévu à partir de la route de Joanna. Les clôtures le long de la rue Joanna seront homogènes. Elles seront implantées en tenant compte de l'emplacement réservé pour permettre la création d'un trottoir le long de la rue Joanna.

Hauteur des constructions

Les bâtiments abritant les logements collectifs auront une hauteur de R+2.

Pour les constructions à R+2, l'introduction d'un ou plusieurs étages en attique, habitables, dans les immeubles collectifs sera mise en œuvre. Pour que l'attique soit habitable et bien intégré au reste de la construction, il devra représenter au moins 70% de la Surface de Plancher du dernier étage courant et le retrait sera au minimum de 3 mètres par rapport à la façade.



Les bâtiments abritant les individuels groupés/intermédiaires auront une hauteur de R+1.

3 - Qualité environnementale et prévention des risques

Traitement des eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée, mais l'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs collectifs d'infiltration pour limiter les débits de rejets dans les moments de pluie intense ou l'infiltration ne peut être complètement assurée. Ces dispositifs de rétention doivent permettre un rejet à débit limité dans l'exutoire désigné par la collectivité.

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 systèmes 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

On cherchera un traitement innovant de ces systèmes pour les intégrer au mieux à la trame paysagère : ainsi, plutôt qu'un simple système de rétention, il pourrait être mis en place des « noues paysagères ».

Eclairage

L'aménagement doit prévoir un dispositif d'éclairage des espaces collectifs. Ces dispositifs seront de type LED.

Le dispositif d'éclairage public doit être conçu dans le souci de diminuer les dépenses en énergie et de réduire la pollution lumineuse.

4 - Les besoins en matière de stationnement

Stationnement des visiteurs

Les stationnements visiteurs dans l'espace collectifs seront traités de façon à ne pas être totalement imperméables.

5 - La desserte par les voies et réseaux

Accès

L'accès à la voirie desservant tous les bâtiments de la zone se fera à partir de la route de Joanna. Il n'y aura pas plus de deux accès à partir de route de Joanna.

Voirie automobile

La voie est accompagnée, d'un espace permettant le déplacement sécurisé des piétons.

La voie interne, si elle est en impasse devra prévoir un dispositif de retournement.

Liaison douce

Une connexion entre la route de la fonte Buyat et la voie interne doit être prévue.

Collecte des déchets en bordure de secteur

L'aménagement doit prévoir, en bordure de secteur à proximité de la route de Joanna, un espace pour apport des déchets et ordures ménagères.

Un exemple de scénario d'aménagement



N.B. : Le présent dessin n'a pas pour vocation d'être le futur plan de masse de la zone, mais simplement d'illustrer un scénario possible d'aménagement répondant aux différents principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

II.C.OAP OAP EST

Dans ce secteur d'une superficie d'environ 1,19 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation afin d'assurer une continuité de l'aménagement urbain dans une grande proximité avec le centre bourg



Source géoportail

Ce secteur devra accueillir des logements individuels et individuels groupés/intermédiaires.

Les principes d'organisation résumés dans le schéma à la page suivante doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte du contexte urbain existant.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces sont définies ci-après.

Conditions d'aménagement

Le schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur est le suivant :



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 concernant la totalité de la zone.

Avec la mise en œuvre des principes suivants :

1 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Dans ce secteur, des commerces services ou équipements sont possibles en RDC des bâtiments à logements collectifs.

Densité de l'opération

La densité minimale sera de 60 logements/hectare.

Type de logement

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuel-groupés/intermédiaires et collectifs. Chaque type représentera au moins 35% des logements.

Accessibilité

Tous les aménagements, y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

2 - Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

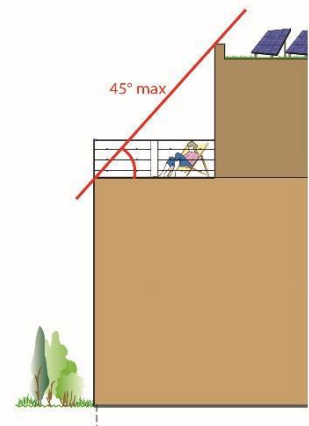
Implantation des constructions

Les constructions seront implantées en recul d'au moins 10 mètres par rapport à la RD 50

Hauteur des constructions

Les bâtiments abritant les logements auront une hauteur maximale de R+2.

Pour les constructions à R+2, l'introduction d'un ou plusieurs étages en attique, habitables, dans les immeubles collectifs sera mise en œuvre. Pour que l'attique soit habitable et bien intégré au reste de la construction, il devra représenter au moins 70% de la Surface de Plancher du dernier étage courant et le retrait sera au minimum de 3 mètres par rapport à la façade.



Création d'un « cœur vert »

Les constructions seront plutôt implantées vers l'extérieur du tènement afin de laisser en cœur d'opération un espace collectif végétalisé et pouvant aussi comprendre des aménagements de type square, jeux de boules...etc. Cet espace, d'un seul tenant, sera aménagé sur une superficie représentant au moins 10% du tènement de l'opération.

3 - Qualité environnementale et prévention des risques

Traitement des eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée, mais l'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs collectifs d'infiltration pour limiter les débits de rejets dans les moments de pluie intense ou l'infiltration ne peut être complètement assurée. Ces dispositifs de rétention doivent permettre un rejet à débit limité dans l'exutoire désigné par la collectivité.

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 systèmes 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

On cherchera un traitement innovant de ces systèmes pour les intégrer au mieux à la trame paysagère : ainsi, plutôt qu'un simple système de rétention, il pourrait être mis en place des « noues paysagères ».

Transition avec les parcelles voisines

Un espace de pleine terre végétalisé doit être préservé sur les frontières Ouest et Nord du tènement.

Eclairage

L'aménagement doit prévoir un dispositif d'éclairage des espaces collectifs. Ces dispositifs seront de type LED.

Le dispositif d'éclairage public doit être conçu dans le souci de diminuer les dépenses en énergie et de réduire la pollution lumineuse.

4 - Les besoins en matière de stationnement

Stationnement des visiteurs

Les stationnements visiteurs dans l'espace collectifs seront traités de façon à ne pas être totalement imperméables.

6 - La desserte par les voies et réseaux

Accès

L'accès à la voirie desservant tous les bâtiments de la zone se fera à partir de la RD50. Il n'y aura qu'un seul accès à partir de cet axe. Il sera aménagé pour assurer toute sécurité au niveau du carrefour avec la RD 50.

Voirie automobile

La voie est accompagnée, d'un espace permettant le déplacement sécurisé des piétons.

La voie interne, si elle est en impasse devra prévoir un dispositif de retournement.

Liaison douce

Une connexion entre la RD 311 et la voie interne doit être prévue.

Une connexion vers l'emplacement réservé prévu au Nord entre la zone AU et la rue de la Serve doit être préservée.

Collecte des déchets en bordure de secteur

L'aménagement doit prévoir, en bordure de secteur à proximité de la route de Joanna, un espace pour apport des déchets et ordures ménagères.

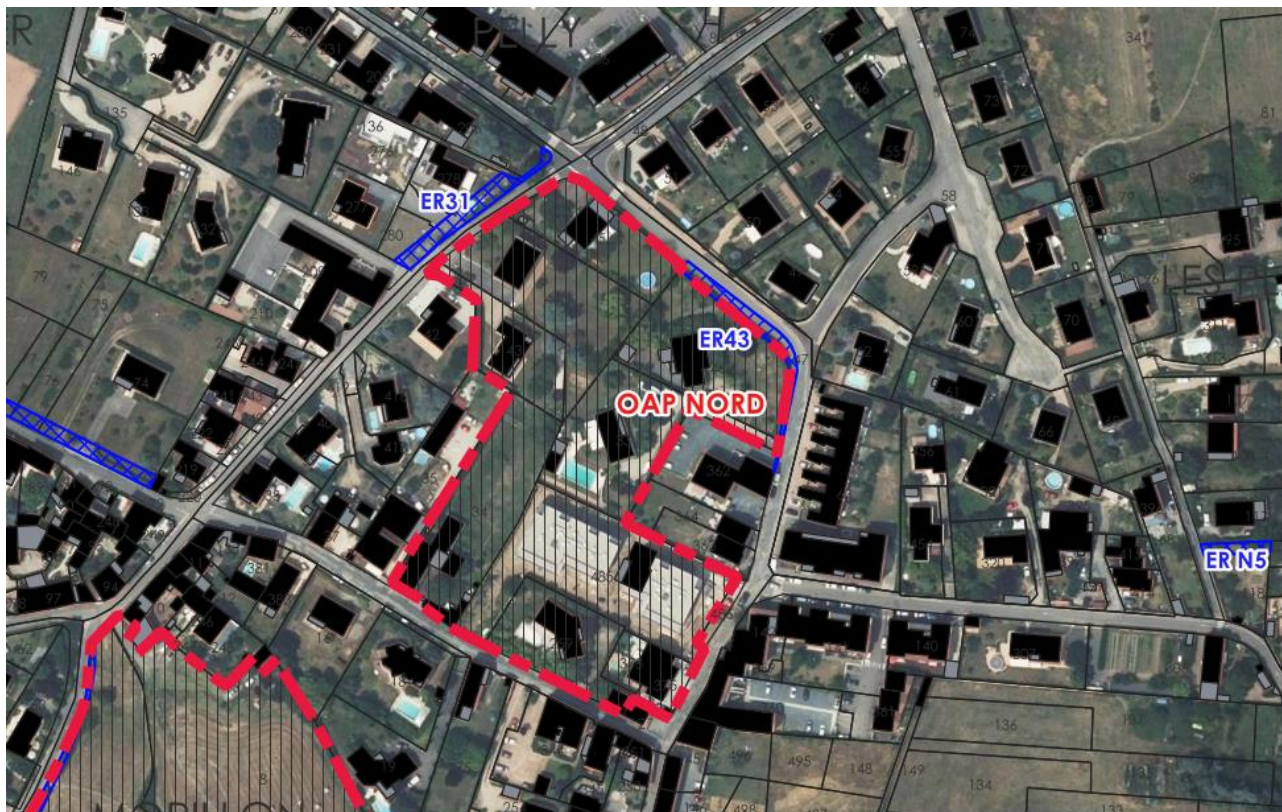
Un exemple de scénario d'aménagement



N.B. : Le présent dessin n'a pas pour vocation d'être le futur plan de masse de la zone, mais simplement d'illustrer un scénario possible d'aménagement répondant aux différents principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

II.D. OAP NORD

Dans ce secteur d'une superficie d'environ 1.5 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation par renouvellement urbain au fur et à mesure de la réalisation des équipements.



Source géoportail

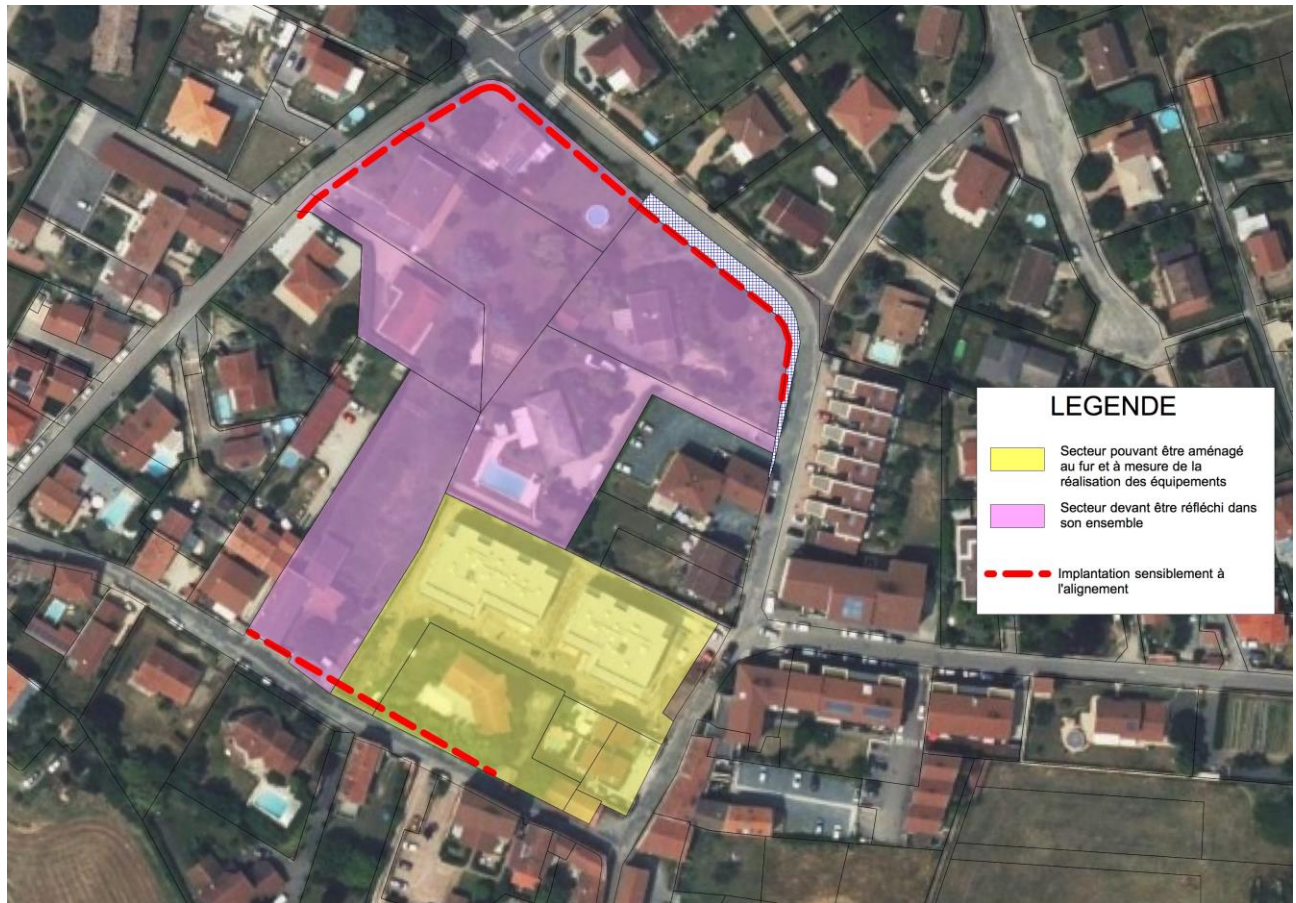
Ce secteur peut accueillir tout type de logements.

Les principes d'organisation résumés dans le schéma à la page suivante doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte du contexte urbain existant, des opérations déjà réalisées et celles à venir.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces sont définies ci-après.

Conditions d'aménagement

Le schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur est le suivant :



L'îlot est en cours de renouvellement urbain depuis ces dernières années au gré des opportunités foncières et a fait l'objet d'opérations d'aménagement.

Toutefois six parcelles ne sont pas encore aménagées et constituent un ensemble.

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente à terme, les constructions sur ce secteur ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une réflexion d'ensemble le concernant montrant comment les opérations envisagées peuvent s'articuler avec un aménagement cohérent. Pour le reste du secteur, l'aménagement se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Avec la mise en œuvre des principes suivants :

1 - Mixité fonctionnelle et sociale

Densité de l'opération

La densité minimum sera de 60 logements/hectare.

Mixité sociale

Il sera prévu 50% de logements sociaux

Accessibilité

Tous les aménagements, y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

2 - Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Implantation des constructions

Les constructions s'implanteront sensiblement à l'alignement par rapport aux voies publiques

3 - Qualité environnementale et prévention des risques

Eclairage

L'aménagement doit prévoir un dispositif d'éclairage des espaces collectifs. Ces dispositifs seront de type LED.

Le dispositif d'éclairage public doit être conçu dans le souci de diminuer les dépenses en énergie et de réduire la pollution lumineuse.

4 - Les besoins en matière de stationnement

Stationnement des visiteurs

Les stationnements visiteurs dans l'espace collectifs seront traités de façon à ne pas être totalement imperméables.

5 - La desserte par les voies et réseaux

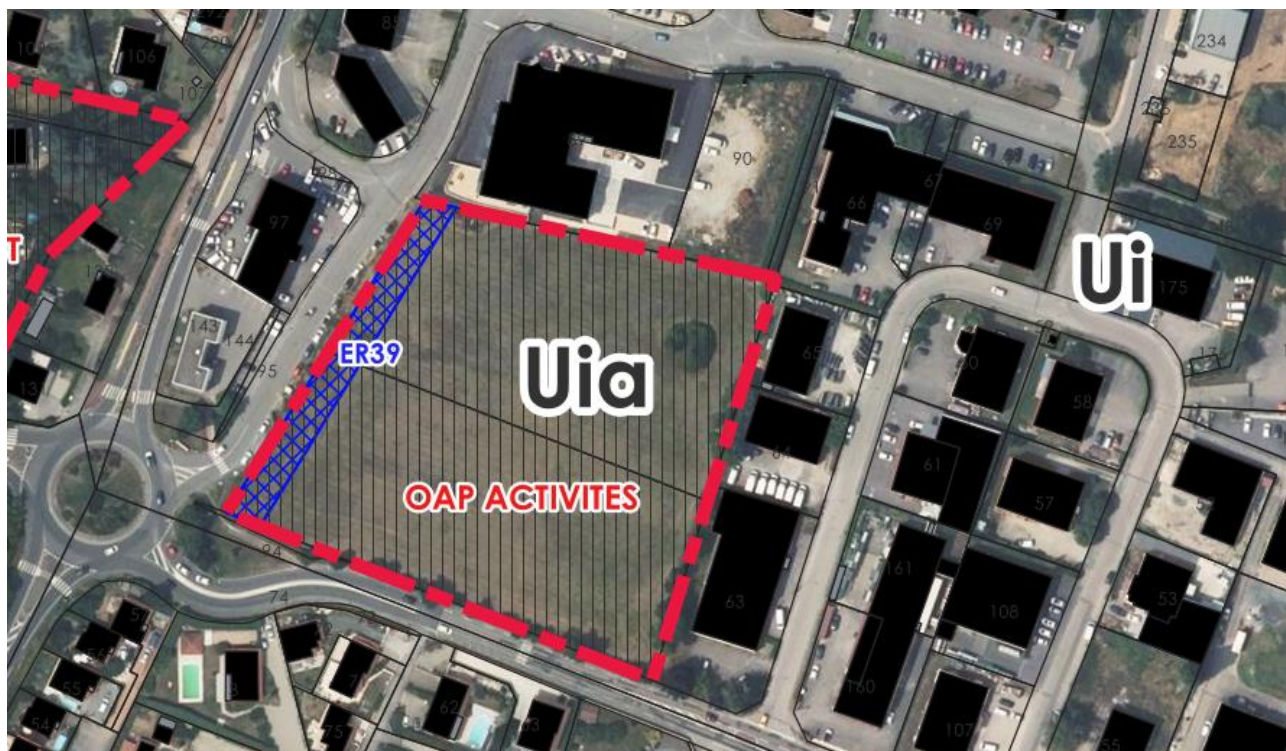
Collecte des déchets en bordure de secteur

L'aménagement de chaque opération doit prévoir, en bordure de secteur à proximité de la route de Joanna, un espace pour apport des déchets et ordures ménagères.

II.E. OAP ACTIVITES

Dans ce secteur d'une superficie d'environ 1.4 ha, la volonté de la commune est d'organiser l'urbanisation afin d'assurer une utilisation efficace de l'espace et aussi d'améliorer l'image d'entrée de la zone des Andrés.

Il s'agit aussi de permettre une plus grande diversité de fonctions dans ce secteur particulier de la zone des Andrés à proximité de la RD 311 et du centre bourg de Brindas. En plus des activités, on pourrait ainsi y trouver des services, mais aussi des stationnements et une caserne de pompiers.



Source géoportail

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces sont définies ci-après.

Conditions d'aménagement

Le schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur est le suivant :



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 concernant la totalité de la zone.

Avec la mise en œuvre des principes suivants :

1 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Ce secteur à l'entrée de la zone des Andrés a vocation à pouvoir accueillir à la fois des services, des bureaux, des activités et une caserne de pompiers.

Toutefois, la zone Est ne pourra pas accueillir d'activités de services avec accueil de clientèle.

Accessibilité

Tous les aménagements, y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

2 - Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Implantation des constructions

Dans la partie Ouest, le long de la rue du Pré Magne, seront implantés des bâtiments sensiblement à l'alignement et qui accueilleront des services ou des bureaux en rez de chaussée.

En arrière de ce front bâti, dans la partie Est, on trouvera des activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire et, le cas échéant, une caserne de pompiers.

3 - Qualité environnementale et prévention des risques

Traitement des eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée, mais l'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs collectifs d'infiltration pour limiter les débits de rejets dans les moments de pluie intense ou l'infiltration ne peut être complètement assurée. Ces dispositifs de rétention doivent permettre un rejet à débit limité dans l'exutoire désigné par la collectivité.

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 systèmes 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

On cherchera un traitement innovant de ces systèmes pour les intégrer au mieux à la trame paysagère : ainsi, plutôt qu'un simple système de rétention, il pourrait être mis en place des « noues paysagères ».

Eclairage

L'aménagement doit prévoir un dispositif d'éclairage des espaces collectifs. Ces dispositifs seront de type LED.

Le dispositif d'éclairage public doit être conçu dans le souci de diminuer les dépenses en énergie et de réduire la pollution lumineuse.

5 - La desserte par les voies et réseaux

Accès

L'accès à la voirie desservant tous les bâtiments de la zone se fera à partir de la rue du Pré Magne.

Voirie automobile

La voie est accompagnée, d'un espace permettant le déplacement sécurisé des piétons.

La voie interne, si elle est en impasse devra prévoir un dispositif de retournement.

Collecte des déchets en bordure de secteur

L'aménagement doit prévoir, en bordure de secteur à proximité de la rue du Pré Magne, un espace pour apport des déchets et ordures ménagères.