

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME APPROBATION



3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé le 11 Février 2021

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	1
LES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	3
1 – ZONE UM – ILOT VERDUN - BOUCHARD	5
A - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT	6
B - LES DÉPLACEMENTS ET DESSERTES	6
C - GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	6
D - PAYSAGE ET BIODIVERSITE	7
E - VIE DE QUARTIER	7
UN SCENARIO POSSIBLE D'AMENAGEMENT	8
2 – ZONE UA – ROUTE DES GRANGES	9
A - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT	10
B - LES DÉPLACEMENTS ET DESSERTES	10
C - GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	10
D - PAYSAGE ET BIODIVERSITE	11
E - VIE DE QUARTIER	11
UN SCENARIO POSSIBLE D'AMENAGEMENT	12
3 – ZONE UA – CHEMIN DE LA PRA	13
A - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT	14
B - LES DÉPLACEMENTS ET DESSERTES	14
C - GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	14
D - PAYSAGE ET BIODIVERSITE	15
E - VIE DE QUARTIER	15
UN SCENARIO POSSIBLE D'AMENAGEMENT	16
4 – ZONE UA – AVENUE DES ALPES	17
A - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT	18
B - LES DÉPLACEMENTS ET DESSERTES	18
C - GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	18
D - PAYSAGE ET BIODIVERSITE	19
E - VIE DE QUARTIER	19
UN SCENARIO POSSIBLE D'AMENAGEMENT	21
5 – ZONE UB – AVENUE DES ALPES	22
A - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT	23
B - LES DÉPLACEMENTS ET DESSERTES	23

C - GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	23
D - PAYSAGE ET BIODIVERSITE	24
E - VIE DE QUARTIER	24
UN SCENARIO POSSIBLE D'AMENAGEMENT	26
6 – ZONE UB – CHEMIN DE SAINT JUST	27
A - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT	28
B - LES DÉPLACEMENTS ET DESSERTES	28
C - GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	28
D - PAYSAGE ET BIODIVERSITE	29
E - VIE DE QUARTIER	29
UN SCENARIO POSSIBLE D'AMENAGEMENT	31
7 – ZONE AU1 – DES CINQ TREVES	32
A - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT	33
B - LES DÉPLACEMENTS ET DESSERTES	33
C - GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	34
D - PAYSAGE ET BIODIVERSITE	34
E - VIE DE QUARTIER	35
UN SCENARIO POSSIBLE D'AMENAGEMENT	36
8 – ZONE AU1 – LA MOLINIERE.....	37
A - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT	38
B - LES DÉPLACEMENTS ET DESSERTES	38
C - GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	38
D - PAYSAGE ET BIODIVERSITE	39
E - VIE DE QUARTIER	39
UN SCENARIO POSSIBLE D'AMENAGEMENT	40
9 – ZONE AU1 – CHEMIN DE SAINT JUST.....	41
A - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT	42
B - LES DÉPLACEMENTS ET DESSERTES	42
C - GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT	43
D - PAYSAGE ET BIODIVERSITE	44
E - VIE DE QUARTIER	44
UN SCENARIO POSSIBLE D'AMENAGEMENT	45
10 – SECTEUR UIA ET ZONE UI NORD	46
TABLEAU SYNTHETIQUE DES OAP POUR L'HABITAT	48

PREAMBULE

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, comme prévu à l'article L151-7 du code de l'urbanisme :

Article L 151-7 du Code de l'Urbanisme :

« I. - 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, favoriser la densification 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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 L. 151-35 et L. 151-36. »

Toutes les OAP présentées portent sur des secteurs à aménager et prennent la forme de schéma d'aménagement .

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 le code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation doivent respecter les éléments suivants :

Article R 151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R 151-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R 151-8 du Code de l'Urbanisme :

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, comme le demande le code de l'urbanisme, des orientations d'aménagement et de programmation pour les zones **AU1**, mais aussi pour certaines parcelles stratégiques à l'intérieur de l'enveloppe urbaine classées en zone **U**.

Ces zones à OAP ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de ces zones s'intègre dans le tissu urbain existant.

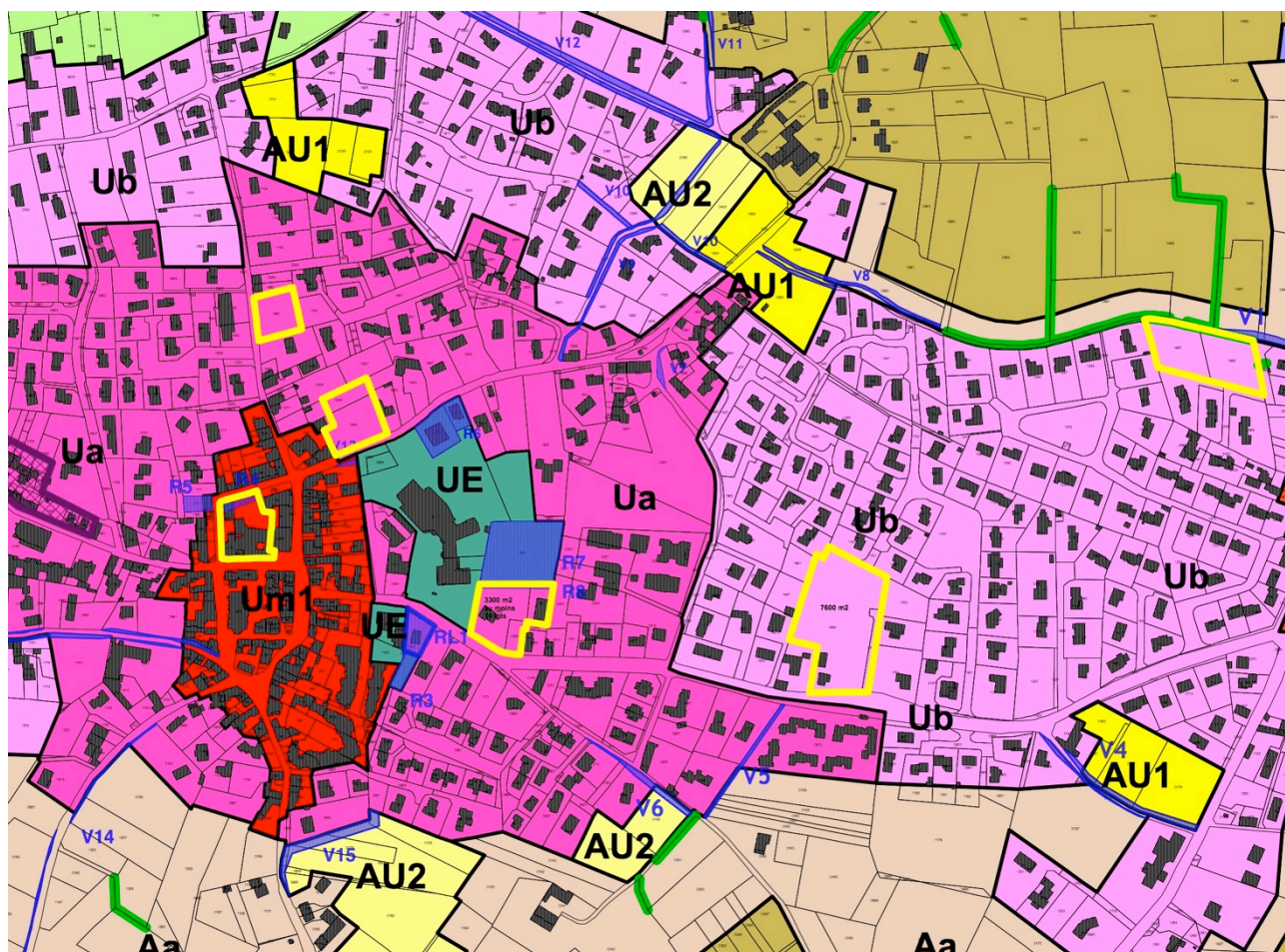
De plus, il est prévu une OAP sur la partie du secteur **U1a** (zone à vocation d'activités correspondant à une seule entreprise) non encore entièrement aménagé et sur la zone **U1** correspondant au Parc d'Activités Economiques du Chateau.

De plus tous les secteurs repérés (hors zones d'activités), le sont aussi au titre de **l'article L151-15** :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

et comportent à ce titre une obligation d'un minimum de 50% de logements sociaux.

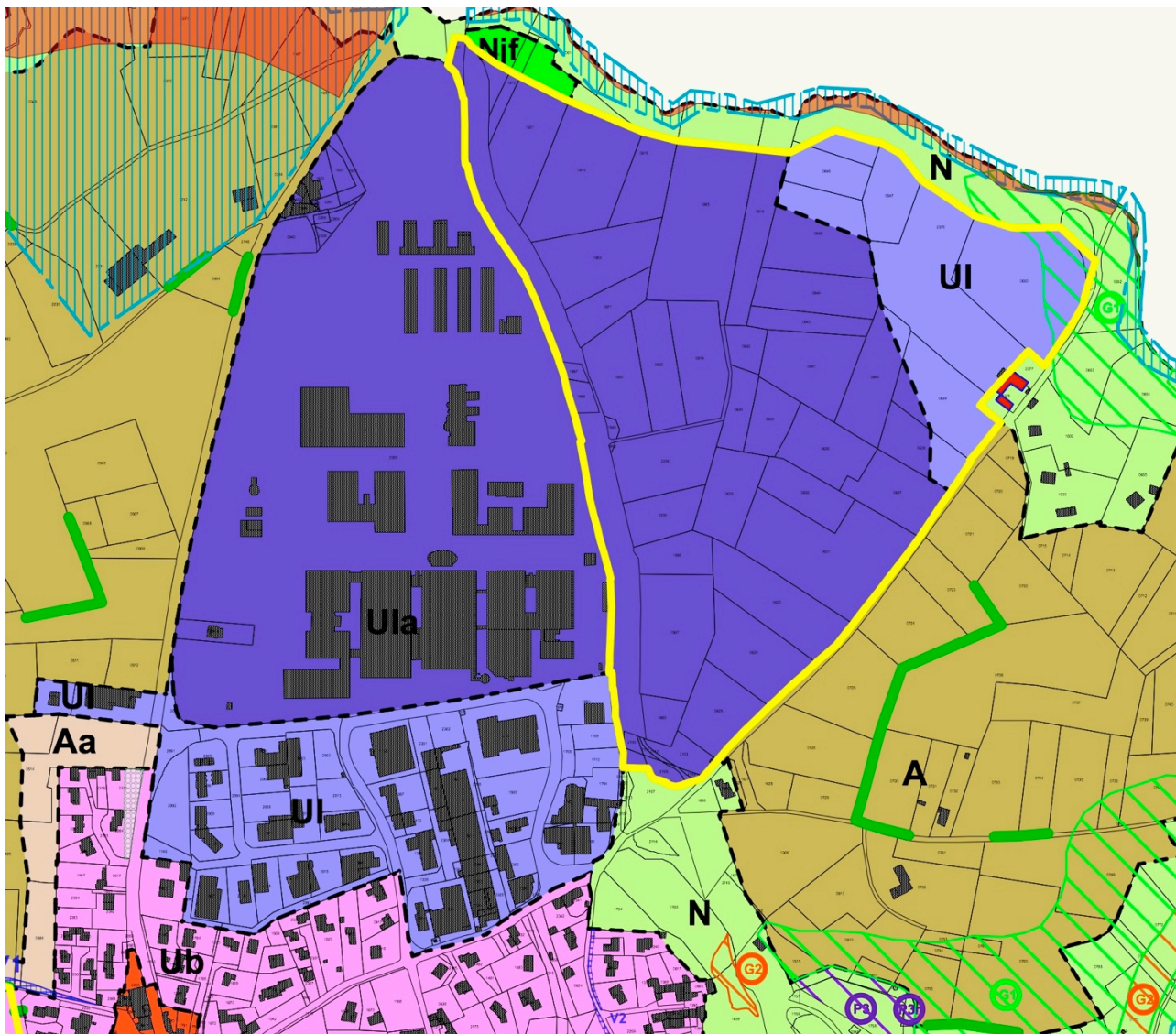
LES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Outre les trois zones AU1, six secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation : 1 en zone **Um**, 3 en zone **Ua** et 2 en zone **Ub**.

Ces six secteurs sont repérés ci-dessus par un entourage Jaune.

Il faut y ajouter la partie du secteur **Ula** de la zone **UI** non encore entièrement aménagé et la zone **UI** du PAE du Chateau.



1 – Zone Um – îlot Verdun - Bouchard

Dans cet îlot du centre bourg ancien, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation avec une certaine densité, dans le respect de la forme urbaine ancienne.



Source – Photo aérienne Géoportail

Cette zone d'environ 0,24 ha, peut accueillir une petite opération de logements collectifs avec des surfaces réservées à des services, des commerces ou des équipements en rez de chaussée...

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes indiqués ci après et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur du secteur devront être compatibles.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les déplacements et dessertes
- Les eaux de ruissellement
- Le paysage et la biodiversité
- La vie de quartier

A - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

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 un plan d'aménagement d'ensemble, même si elles sont réalisées en plusieurs tranches.

Objectif 2 – La production d'au moins 15 logements

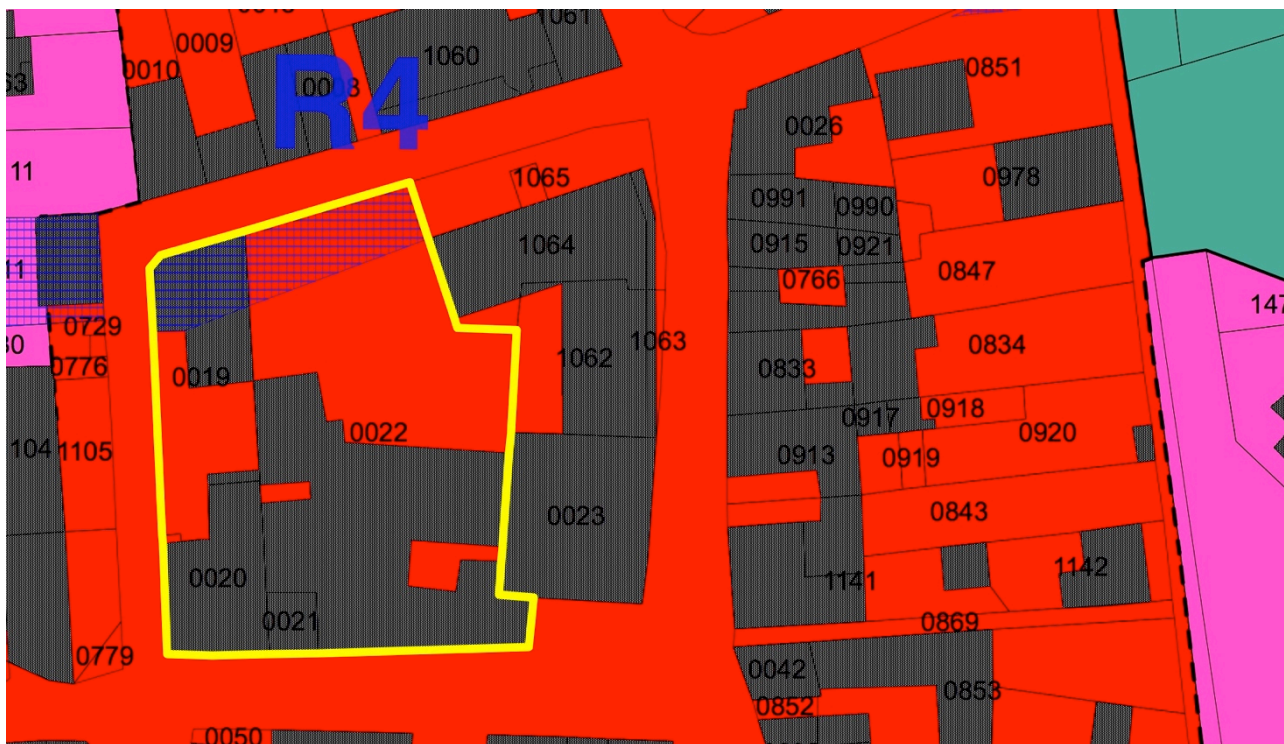
L'ensemble du secteur est destiné à accueillir des logements collectifs, mais aussi, dans la mesure du besoin, des surfaces commerciales, de services ou d'équipement

La densité minimum demandée est de **60 logements/hectare**, soit au moins 15 logements, dont au moins **50% de logements sociaux**.

B - LES DÉPLACEMENTS ET DESSERTES

L'opération d'aménagement s'inscrit dans un îlot du centre bourg. Elle est donc desservie par les rues du centre bourg.

Elle doit toutefois tenir compte des obligations du règlement en matière de stationnement et aussi de l'emplacement réservé pour du stationnement situé au Nord le long de la rue Bouchard.



C - GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Objectif 1 – Récupérer les eaux de pluies

Les projets devront favoriser la récupération des eaux pluviales pour une réutilisation sur site (arrosage, lavage...). Toutefois les dispositifs de récupération devront être discrets.

D - PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Objectif 1 – Préserver l’image urbaine et architecturale du centre bourg

Dans le cadre de l’opération, les constructions devront être implantées dans l’esprit d’un urbanisme d’îlot qui caractérise le centre bourg de Messimy.

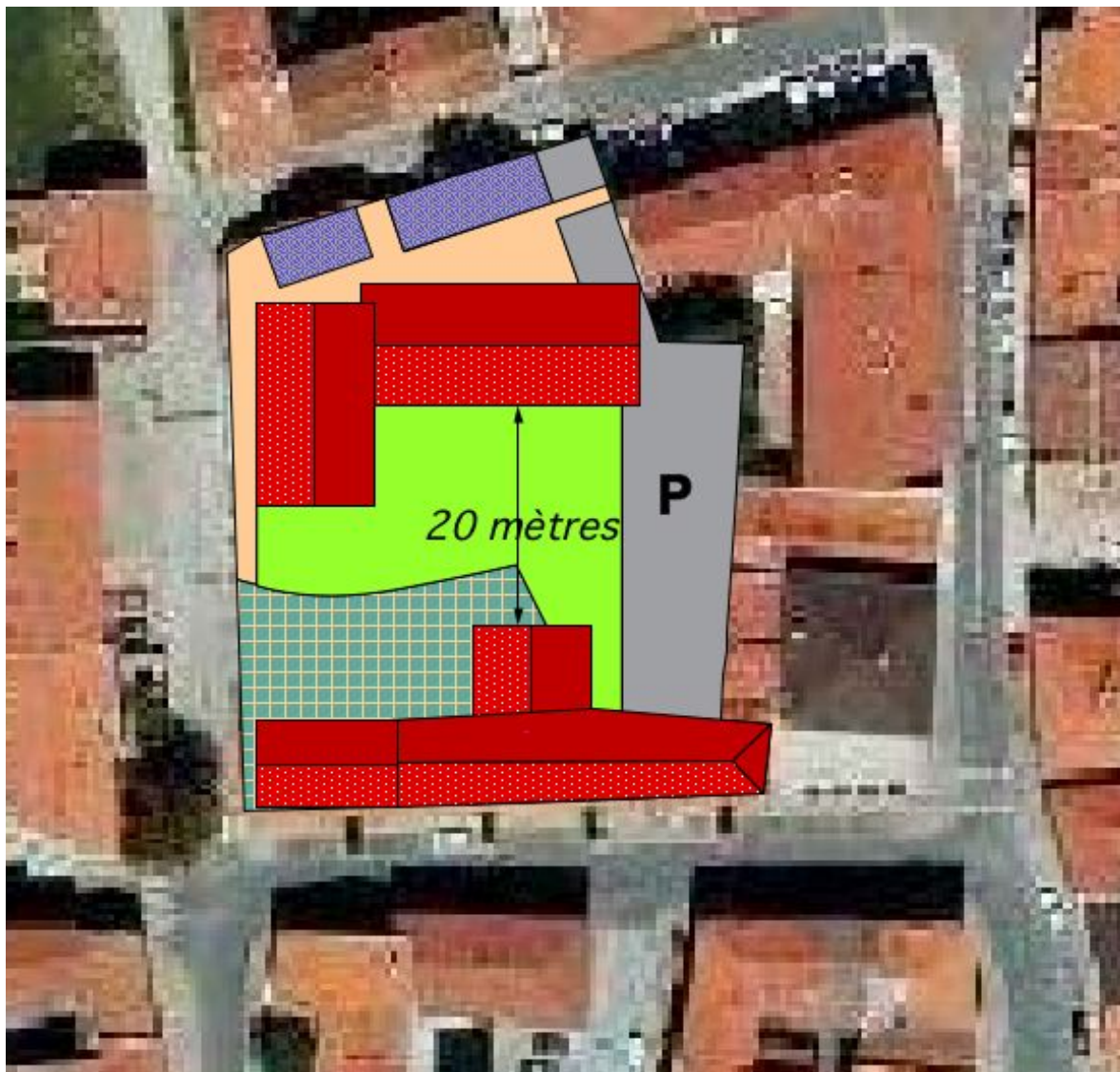
Les hauteurs et les volumes devront être en harmonie avec l’existant.

E - VIE DE QUARTIER

Objectif 1 – La mixité des fonctions

Afin de permettre une certaine mixité, les rez de chaussée des futurs bâtiments pourront être destinés à l'accueil de commerces, services et équipements.

Un scénario possible d'aménagement



Le dessin ci-dessus n'a pas vocation à être le plan de masse du secteur. Il illustre simplement une manière possible parmi d'autres de respecter l'OAP.

Il prend en compte l'emplacement réservé au Nord avec un espace réservé aux stationnements publics.

2 – Zone Ua – Route des Granges

Dans ce secteur, proche du centre bourg ancien, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation avec une certaine densité, sous forme de petit collectif en s'inscrivant dans la continuité de la forme de rue.



Source – Photo aérienne Géoportail

Cette zone d'environ 0,14 ha, peut accueillir une petite opération comprenant un immeuble avec logements collectifs...

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes indiqués ci après et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur du secteur devront être compatibles.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les déplacements et dessertes
- Les eaux de ruissellement
- Le paysage et la biodiversité
- La Vie de quartier

A - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

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 l'ensemble du secteur.

Objectif 2 – La production d'au moins 8 logements

Cette zone est destinée à l'accueil de logements collectifs.

La densité minimum demandée est de **55 logements/hectare**, soit au moins 8 à 9 logements, dont au moins **50% de logements sociaux**.

B - LES DÉPLACEMENTS ET DESSERTES

L'opération d'aménagement s'inscrit sur un petit tènement. Elle est donc desservie directement par la route des Granges.

Elle doit toutefois tenir compte des obligations du règlement en matière de stationnement.

C - GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Objectif 1 – Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention, pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs d'infiltration devront être justifiés par des études de sol.

Lorsque les dispositifs collectifs de traitement des eaux pluviales 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. Dans ce cas, ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 50%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Objectif 2 – Récupérer les eaux de pluies

Les projets devront favoriser la récupération des eaux pluviales pour une réutilisation sur site (arrosage, lavage...). Toutefois les dispositifs de récupération devront être discrets.

D - PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Objectif 1 – Retrouver la forme de rue

Le bâtiment devra s'implanter parallèlement à la voie publique, pour retrouver un effet de rue.

Dans le contexte architectural relativement hétéroclite, on pourra chercher ici des formes modernes pour le bâtiment.

Objectif 2 – Stationnement en sous-sol du bâtiment

On cherchera à minimiser l'impact des stationnements en surface en étudiant les possibilités de stationnement en sous-sol du bâtiment.

Objectif 3 – Utiliser des espèces locales

L'utilisation d'espèces locales en mélange est recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

E - VIE DE QUARTIER

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et s'implanter au mieux par rapport à celles-ci.

Objectif 2 – Organiser la collecte des déchets

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue, à moins qu'un local donnant sur la rue soit intégré au bâtiment.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

Un scénario possible d'aménagement



Le dessin ci-dessus n'a pas vocation à être le plan de masse du secteur. Il illustre simplement une manière possible parmi d'autres de respecter l'OAP.

3 – Zone Ua – Chemin de la Pra

Dans ce secteur, proche du centre bourg ancien, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation avec une certaine densité, sous forme de bâtiments collectifs s'inscrivant dans la continuité des rues du centre bourg ancien.



Source – Photo aérienne Géoportail

Cette zone d'environ 0,25 ha, peut accueillir une petite opération comprenant un ou plusieurs immeubles avec logements collectifs...

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes indiqués ci après et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur du secteur devront être compatibles.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- ┆ Les conditions d'aménagement
- ┆ Les déplacements et dessertes
- ┆ Les eaux de ruissellement
- ┆ Le paysage et la biodiversité
- ┆ La vie de quartier

A - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

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 l'ensemble du secteur.

Objectif 2 – La production d'au moins 13 logements

Cette zone est destinée à l'accueil de logements collectifs.

La densité minimum demandée est de **55 logements/hectare**, soit au moins 13 à 14 logements, dont au moins **50% de logements sociaux**.

B - LES DÉPLACEMENTS ET DESSERTES

L'opération d'aménagement s'inscrit sur un petit tènement. Elle est donc desservie directement par le chemin de la Pra.

Pour des raisons de sécurité, l'accès automobile à la parcelle sera plutôt situé à l'Est où la largeur de la voie est plus grande et la visibilité meilleure.

Elle doit toutefois tenir compte des obligations du règlement en matière de stationnement.

C - GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Objectif 1 – Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention, pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs d'infiltration devront être justifiés par des études de sol.

Lorsque les dispositifs collectifs de traitement des eaux pluviales 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. Dans ce cas, ils doivent :

- Être enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 50%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Objectif 2 – Récupérer les eaux de pluies

Les projets devront favoriser la récupération des eaux pluviales pour une réutilisation sur site (arrosage, lavage...). Toutefois les dispositifs de récupération devront être discrets .

D - PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Objectif 1 – Retrouver la forme de rue

Les bâtiments devront s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la voie publique, pour retrouver un effet de rue.

Le où les bâtiments ne se substitueront pas au mur existant, celui sera conservé ou remplacé.

Dans le contexte de grande proximité avec le centre bourg ancien, le style architectural du bâtiment devra chercher une harmonie avec celui-ci.

Objectif 2 – Stationnement en sous-sol du bâtiment

On cherchera à minimiser l'impact des stationnements en surface en étudiant les possibilités de stationnement en sous-sol du bâtiment.

Objectif 3 – Conserver au maximum les arbres existants

On cherchera à conserver au maximum les beaux arbres existants (voir objectif 2 sur les stationnements en sous-sol).

En tout état de cause, l'utilisation d'espèces locales en mélange est recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

E - VIE DE QUARTIER

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et s'implanter au mieux par rapport à celles-ci.

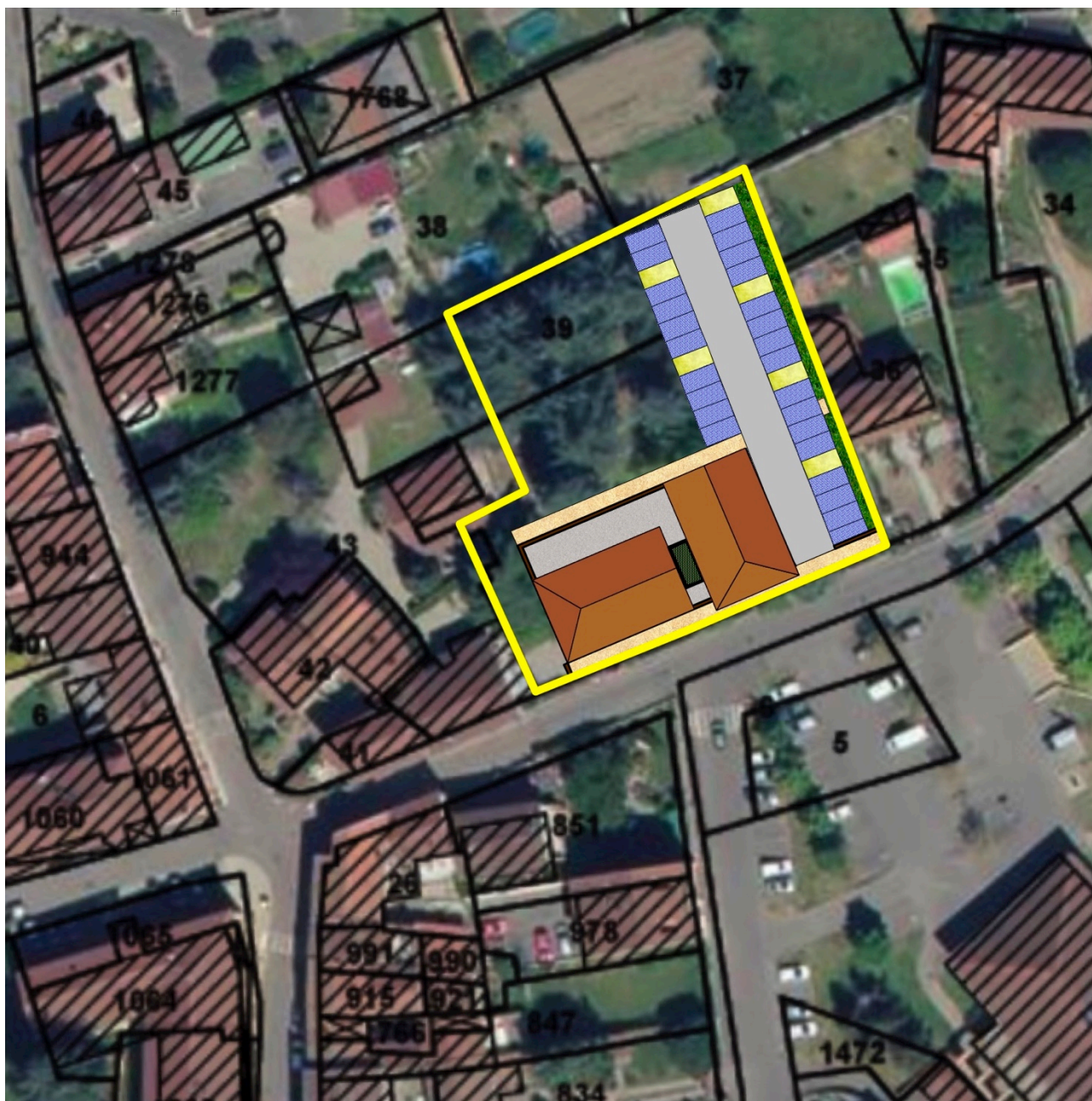
Objectif 2 – Organiser la collecte des déchets

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue, à moins qu'un local donnant sur la rue soit intégré au bâtiment.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

Un scénario possible d'aménagement



Le dessin ci-dessus n'a pas vocation à être le plan de masse du secteur. Il illustre simplement une manière possible parmi d'autres de respecter l'OAP.

4 – Zone Ua – Avenue des Alpes

Dans ce secteur, proche du centre bourg ancien, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation avec une certaine densité, sous forme de bâtiments collectifs s'inscrivant dans la continuité des rues du centre bourg ancien.



Source – Photo aérienne Géoportail

Cette zone d'environ 0,3 ha, peut accueillir une petite opération comprenant un ou plusieurs immeubles avec logements collectifs...

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes indiqués ci après et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur du secteur devront être compatibles.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les déplacements et dessertes
- Les eaux de ruissellement
- Le paysage et la biodiversité
- La vie de quartier

A - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

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 l'ensemble du secteur.

Objectif 2 – La production d'au moins 16 logements

Cette zone est destinée à l'accueil de logements collectifs.

La densité minimum demandée est de **55 logements/hectare**, soit au moins 16 à 17 logements, dont au moins **50% de logements sociaux**.

B - LES DÉPLACEMENTS ET DESSERTES

L'opération d'aménagement s'inscrit sur un petit tènement. Elle est donc desservie directement par l'avenue des Alpes.

Elle doit toutefois tenir compte des obligations du règlement en matière de stationnement.

Elle doit aussi tenir compte des arrêts de bus à proximité.

C - GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Objectif 1 – Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention, pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs d'infiltration devront être justifiés par des études de sol.

Lorsque les dispositifs collectifs de traitement des eaux pluviales 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. Dans ce cas, ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 50%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Objectif 2 – Récupérer les eaux de pluies

Les projets devront favoriser la récupération des eaux pluviales pour une réutilisation sur site (arrosage, lavage...). Toutefois les dispositifs de récupération devront être discrets.

D - PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Objectif 1 – Retrouver la forme de rue

Le ou les bâtiments devront s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la voie publique, pour retrouver un effet de rue.

Dans le contexte architectural relativement hétéroclite, on pourra chercher ici des formes modernes pour le bâtiment.

L'espace entre le ou les bâtiments et l'avenue des Alpes sera traité avec soin dans une image d'espace public piéton. Il ne pourra y être prévu des stationnements.

Objectif 2 – Stationnement en sous-sol du bâtiment

On cherchera à minimiser l'impact des stationnements en surface en étudiant les possibilités de stationnement en sous-sol du bâtiment.

Objectif 3 – Utiliser des essences locales

En tout état de cause, l'utilisation d'espèces locales en mélange est recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

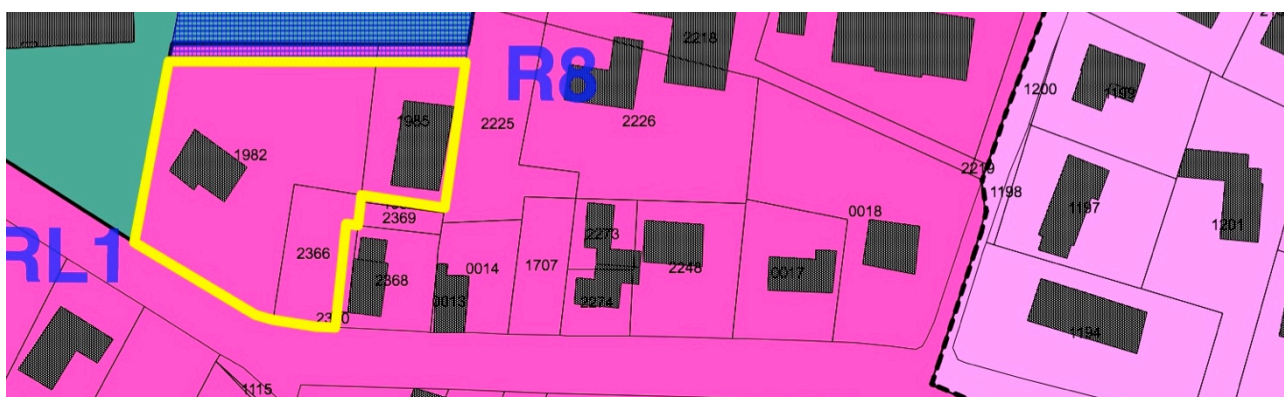
E - VIE DE QUARTIER

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et s'implanter au mieux par rapport à celles-ci.

Objectif 2 – Tenir compte de l'aménagement du cheminement piéton au Nord

L'aménagement doit tenir compte de l'emplacement réservé au Nord pour création d'un cheminement piéton entre le parking des randonneurs et l'espace école/petite enfance.



Objectif 3 – Organiser la collecte des déchets

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue, à moins qu'un local donnant sur la rue soit intégré au bâtiment.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

Un scénario possible d'aménagement



Le dessin ci-dessus n'a pas vocation à être le plan de masse du secteur. Il illustre simplement une manière possible parmi d'autres de respecter l'OAP.

Il prend en compte au Nord l'espace réservé pour la création d'un chemin piétonnier depuis le parking des randonneurs jusque vers l'école et les équipements.

5 – Zone Ub – Avenue des Alpes

Dans ce secteur, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation avec une certaine densité, en s'inscrivant dans la continuité du tissu pavillonnaire déjà existant à proximité. Cette opération doit permettre aussi de créer un nouveau maillage viaire et de nouvelles liaisons piétonnes entre les quartiers.



Source – Photo aérienne Géoportail

Cette zone d'environ 0,75 ha, peut accueillir une petite opération mixte mêlant logements collectifs, logements intermédiaires et logements individuels.

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes indiqués ci après et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur du secteur devront être compatibles.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les déplacements et dessertes
- Les eaux de ruissellement
- Le paysage et la biodiversité
- La vie de quartier

A - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

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 l'ensemble du secteur.

Objectif 2 – La production d'au moins 19 logements

Cette zone est destinée à l'accueil de logements collectifs, intermédiaires et individuels.

La densité minimum demandée est de **25 logements/hectare**, soit au moins 19 à 20 logements, dont au moins **50% de logements sociaux**.

L'opération **doit** comporter chacun des trois types de logements dans une proportion minimum d'environ 20% du nombre total de logements.

B - LES DÉPLACEMENTS ET DESSERTES

Objectif 1 – assurer des liaisons avec les quartiers alentours

L'opération d'aménagement est desservie directement par l'avenue des Alpes, mais elle devra trouver une desserte interne.

Une possibilité de continuer la desserte automobile au Nord sera préservée avec une liaison piétonne.

Une liaison piétonne sera prévue vers l'Ouest (vers la parcelle limitrophe cadastrée n°1961)

Elle doit toutefois tenir compte des obligations du règlement en matière de stationnement.

Les espaces de retournement en bout d'impasse seront traités comme des placettes.

La voie de desserte devra aussi assurer la desserte de la parcelle n°1703 à l'Est de l'opération.

Objectif 2 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres).

C - GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Objectif 1 – Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention, pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs d'infiltration devront être justifiés par des études de sol.

Lorsque les dispositifs collectifs de traitement des eaux pluviales 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. Dans ce cas, ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 50%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Objectif 2 – Récupérer les eaux de pluies

Les projets devront favoriser la récupération des eaux pluviales pour une réutilisation sur site (arrosage, lavage...). Toutefois les dispositifs de récupération devront être discrets.

D - PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Objectif 1 – Retrouver la forme de rue

Les logements collectifs seront positionnés vers l'avenue des Alpes afin que l'espace entre l'immeuble et la rue puisse être traité comme un petit espace public.

Objectif 2 – Stationnement en sous-sol du bâtiment

On cherchera à minimiser l'impact des stationnements en surface en étudiant les possibilités de stationnement en sous-sol pour le bâtiment collectif.

Objectif 3 – Utiliser des essences locales

En tout état de cause, l'utilisation d'espèces locales en mélange est recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

E - VIE DE QUARTIER

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et s'implanter au mieux par rapport à celles-ci.

Objectif 2 – Tenir compte des quartiers alentours

Voir dans les conditions de desserte la recherche de liaison avec les quartiers alentours.

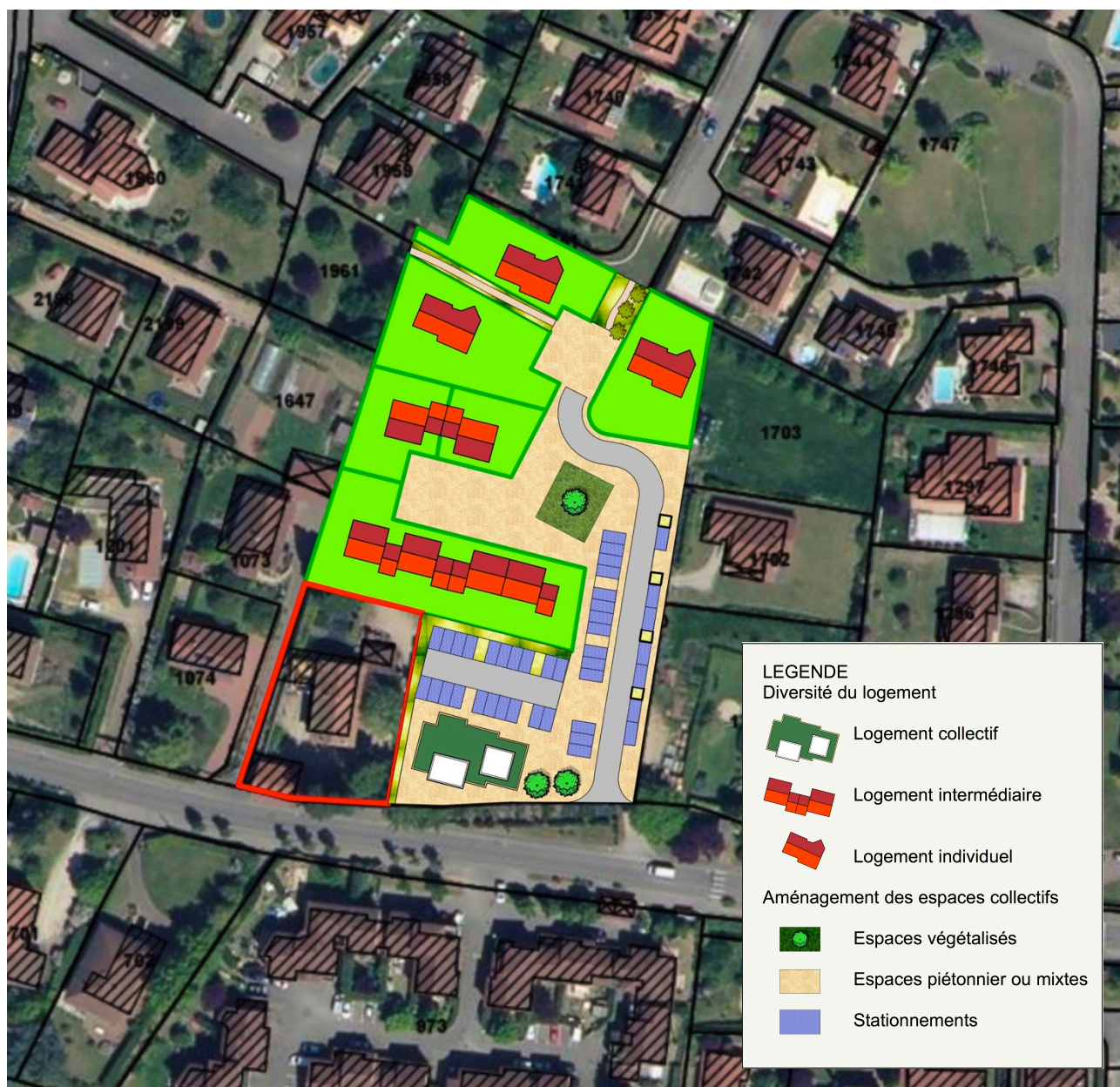
Objectif 3 – Organiser la collecte des déchets

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue, à moins qu'un local donnant sur la rue soit intégré au bâtiment.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

Un scénario possible d'aménagement



Le dessin ci-dessus n'a pas vocation à être le plan de masse du secteur. Il illustre simplement une manière possible parmi d'autres de respecter l'OAP.

6 – Zone Ub – Chemin de Saint Just

Dans ce secteur, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation avec une certaine densité, en s'inscrivant dans la continuité du tissu pavillonnaire déjà existant à proximité. Cette opération doit permettre aussi de créer un nouveau maillage viaire et de nouvelles liaisons piétonnes entre les quartiers.



Source – Photo aérienne Géoportail

Cette zone d'environ 0,4 ha, peut accueillir une petite opération mixte mêlant logements intermédiaires et logements individuels.

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes indiqués ci après et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur du secteur devront être compatibles.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- ┆ Les conditions d'aménagement
- ┆ Les déplacements et dessertes
- ┆ Les eaux de ruissellement
- ┆ Le paysage et la biodiversité
- ┆ La vie de quartier

A - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

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 l'ensemble du secteur.

Objectif 2 – La production d'au moins 10 logements

Cette zone est destinée à l'accueil de logements intermédiaires et individuels.

La densité minimum demandée est de **25 logements/hectare**, soit au moins 10 à 11 logements, dont au moins **50% de logements sociaux**.

L'opération **doit** comporter chacun des deux types de logements dans une proportion minimum d'environ 40% du nombre total de logements.

B - LES DÉPLACEMENTS ET DESSERTES

Objectif 1 – assurer des liaisons avec les quartiers alentours

L'opération d'aménagement est desservie par le chemin de Saint Just, mais elle devra trouver une desserte interne. Celle-ci sera positionnée le plus à l'Est possible de façon à conserver le plus grand linéaire de chemin rural au Nord Ouest de l'opération.

Une liaison piétonne sera prévue vers le Sud (vers la voie de desserte existante).

Une autre sera prévue au Nord-Ouest sur le chemin de Saint Just.

Elle doit toutefois tenir compte des obligations du règlement en matière de stationnement.

Les espaces de retournement en bout d'impasse seront traités comme des placettes.

Objectif 2 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres).

C - GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Objectif 1 – Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention, pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs d'infiltration devront être justifiés par des études de sol.

Lorsque les dispositifs collectifs de traitement des eaux pluviales 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. Dans ce cas, ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;

- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 50%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Objectif 2 – Récupérer les eaux de pluies

Les projets devront favoriser la récupération des eaux pluviales pour une réutilisation sur site (arrosage, lavage...). Toutefois les dispositifs de récupération devront être discrets .

D - PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Objectif 1 – Préserver la végétation existante le long du chemin de Saint Just

En dehors de l'entrée automobile et du cheminement piéton, les éléments de haies existant en limite Nord du tènement le long du chemin de Saint Just seront préservés ou remplacés.

Objectif 2 – Utiliser des essences locales

L'utilisation d'espèces locales en mélange est recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

E - VIE DE QUARTIER

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et s'implanter au mieux par rapport à celles-ci.

Objectif 2 – Tenir compte des quartiers alentours

Voir dans les conditions de desserte la recherche de liaison avec les quartiers alentours.

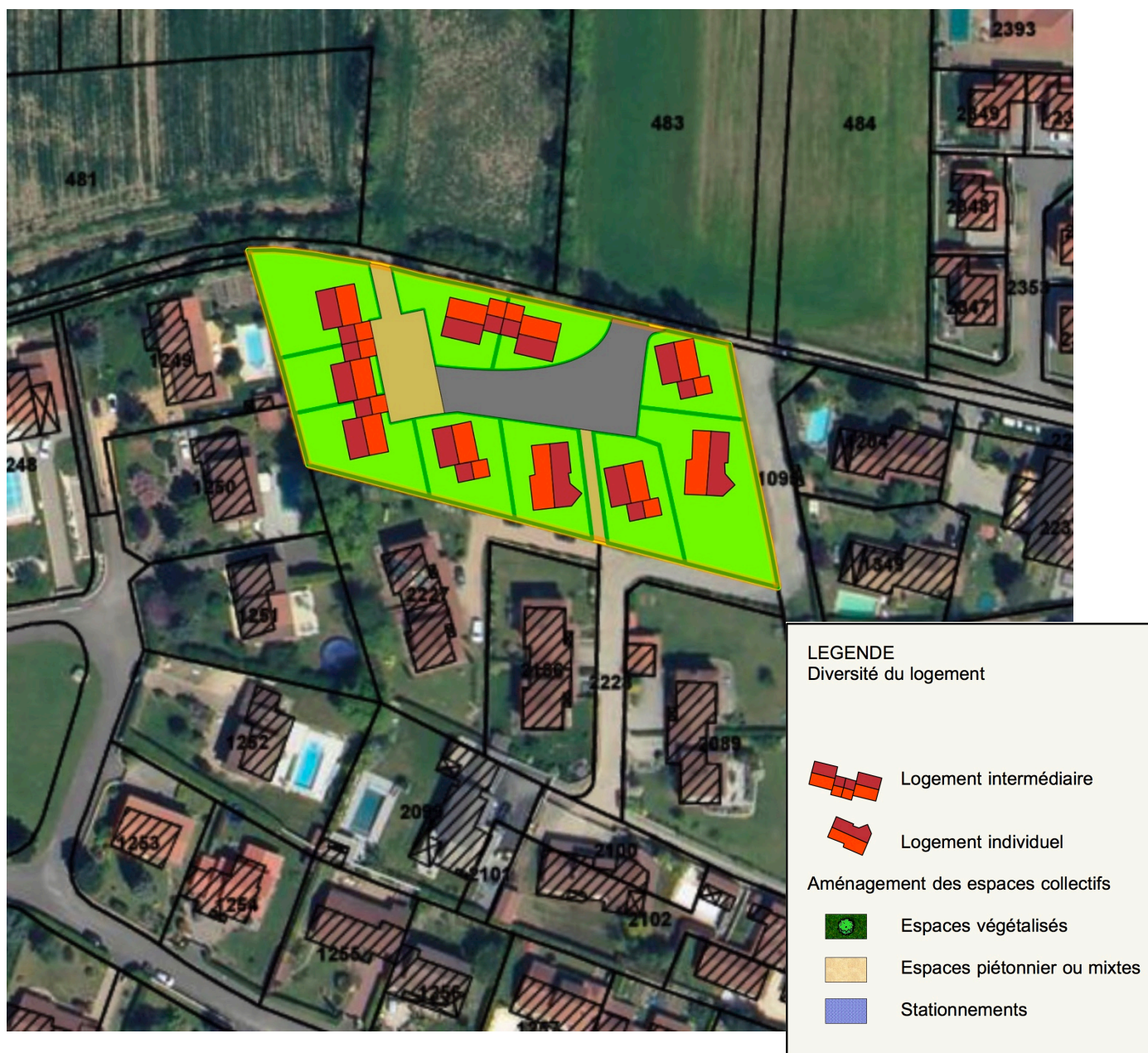
Objectif 3 – Organiser la collecte des déchets

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue, à moins qu'un local donnant sur la rue soit intégré au bâtiment.

Recommandation: Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

Un scénario possible d'aménagement



Le dessin ci-dessus n'a pas vocation à être le plan de masse du secteur. Il illustre simplement une manière possible parmi d'autres de respecter l'OAP.

7 – Zone AU1 – des cinq trêves

Dans ce secteur, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation avec une certaine densité, en s'inscrivant dans la continuité du tissu pavillonnaire déjà existant à proximité. Cette opération doit permettre aussi de créer un nouveau maillage viaire.



Source – Photo aérienne Géoportail

Cette zone d'environ 0,76 ha, peut accueillir une ou plusieurs petites opérations autonomes avec logements intermédiaires (pavillonnaire groupé) et individuels...

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes indiqués ci après et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur du secteur devront être compatibles.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

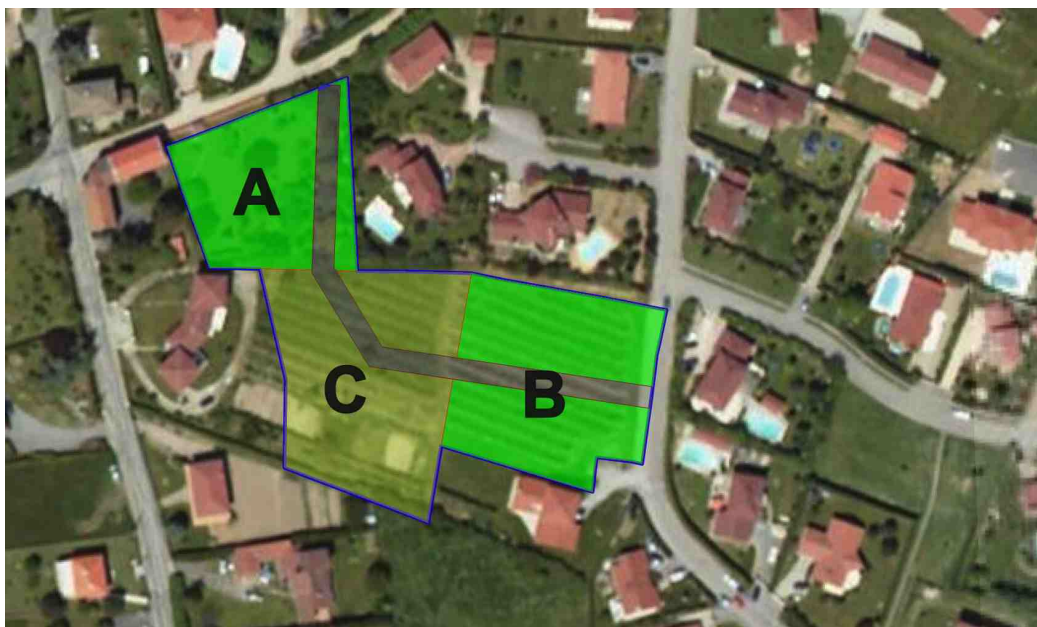
- Les conditions d'aménagement
- Les déplacements et dessertes
- Les eaux de ruissellement
- Le paysage et la biodiversité
- La vie de quartier

A - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

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 respectant le schéma général et concernant au moins le secteur **A** ou le secteur **B**.

L'aménagement du secteur **C** pourra être associé avec l'un ou l'autre des secteurs **A** ou **B** et Il devra être associé avec le dernier secteur aménagé.



On notera que le secteur B est aménagé et que les constructions de logements sont en cours.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logements

Cette zone est destinée à l'accueil de logements intermédiaires et individuels.

En dehors des lots individuels, pour garantir la diversité de l'offre, les logements intermédiaires seront du type « maisons de ville avec petits jardins » ou pavillonnaires groupés.

La densité cible demandée est de **25 logements/hectare**, soit,

- Pour le secteur **A**, 5 à 6 logements dont **50% de logements sociaux**
- Pour le secteur **B**, 6 à 7 logements dont **50% de logements sociaux**
- Pour le secteur **C**, 7 à 8 logements dont **50% de logements sociaux**.

B - LES DÉPLACEMENTS ET DESSERTES

Objectif 1 – assurer des liaisons avec les quartiers alentours

L'opération d'aménagement est desservie au Nord par le chemin des cinq trêves et à l'Ouest par le chemin du Vincent, mais elle devra trouver une desserte interne. Celle-ci devra permettre d'assurer une liaison au moins piétonne entre ces deux voies.

Elle doit toutefois tenir compte des obligations du règlement en matière de stationnement. Les espaces de retournement en bout d'impasse seront traités comme des placettes.

Objectif 2 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres).

C - GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Objectif 1 – Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention, pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs d'infiltration devront être justifiés par des études de sol.

Lorsque les dispositifs collectifs de traitement des eaux pluviales 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. Dans ce cas, ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 50%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Objectif 2 – Récupérer les eaux de pluies

Les projets devront favoriser la récupération des eaux pluviales pour une réutilisation sur site (arrosage, lavage...). Toutefois les dispositifs de récupération devront être discrets.

D - PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Objectif 1 – Utiliser des essences locales

L'utilisation d'espèces locales en mélange est recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

E - VIE DE QUARTIER

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et s'implanter au mieux par rapport à celles-ci.

Objectif 2 – Tenir compte des quartiers alentours

Voir dans les conditions de desserte la recherche de liaison avec les quartiers alentours.

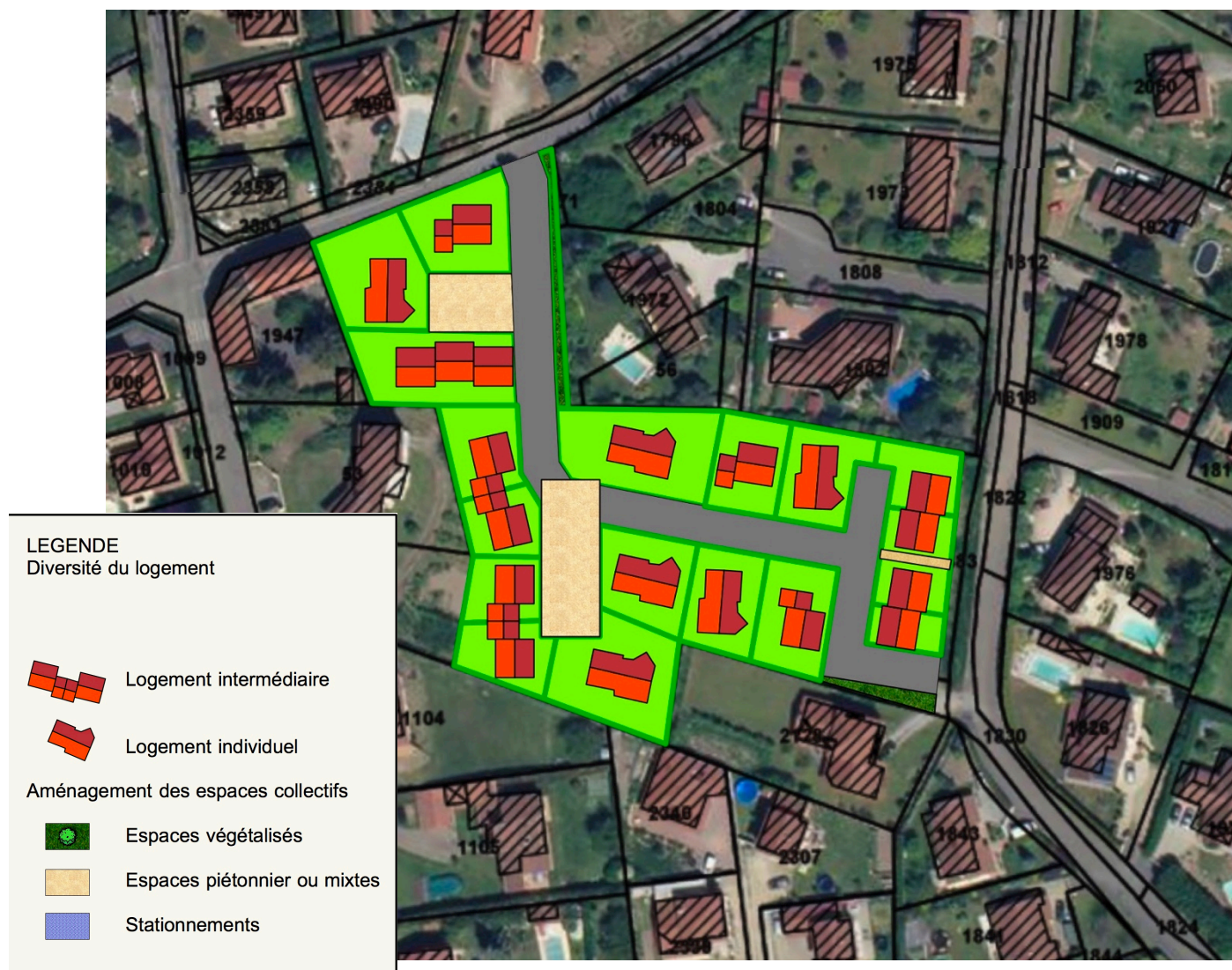
Objectif 3 – Organiser la collecte des déchets

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue, à moins qu'un local donnant sur la rue soit intégré au bâtiment.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

Un scénario possible d'aménagement



Le dessin ci-dessus n'a pas vocation à être le plan de masse du secteur. Il illustre simplement une manière possible parmi d'autres de respecter l'OAP.

Le schéma ci-dessus tient compte de l'aménagement réalisé sur le secteur B (à l'est).

8 – Zone AU1 – La Molinière

Dans ce secteur, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation avec une densité s'inscrivant dans la continuité du tissu pavillonnaire déjà existant à proximité.



Source – Photo aérienne Géoportail

Cette zone d'environ 0,7 ha, peut accueillir une petite opération autonome avec logements intermédiaires (pavillonnaire groupé) et individuels...

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes indiqués ci après et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur du secteur devront être compatibles.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les déplacements et dessertes
- Les eaux de ruissellement
- Le paysage et la biodiversité
- La vie de quartier

A - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

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 l'ensemble du secteur.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logements

En dehors des lots individuels, pour garantir la diversité de l'offre, les logements intermédiaires seront du type « maisons de ville avec petits jardins » ou pavillonnaires groupés.

La densité cible demandée est de **25 logements/hectare**, soit 16 à 17 logements, dont au moins **50% de logements sociaux**

L'opération **doit** comporter chacun des deux types de logements dans une proportion minimum d'environ 40% du nombre total de logements.

B - LES DÉPLACEMENTS ET DESSERTES

Objectif 1 – assurer des liaisons avec les quartiers alentours

L'opération d'aménagement est desservie au Nord par l'avenue des Alpes et au Sud par la RD 311, mais elle devra trouver une desserte interne. Celle-ci devra permettre d'assurer une liaison piétonne entre ces deux voies.

Une liaison piétonne est aussi à trouver en direction du chemin au Sud.

Elle doit toutefois tenir compte des obligations du règlement en matière de stationnement.

Les espaces de retournement en bout d'impasse seront traités comme des placettes.

Objectif 2 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres).

C - GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Objectif 1 – Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention, pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs d'infiltration devront être justifiés par des études de sol.

Lorsque les dispositifs collectifs de traitement des eaux pluviales 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. Dans ce cas, ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;

- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 50%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Objectif 2 – Récupérer les eaux de pluies

Les projets devront favoriser la récupération des eaux pluviales pour une réutilisation sur site (arrosage, lavage...). Toutefois les dispositifs de récupération devront être discrets.

D - PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Objectif 1 – Utiliser des essences locales

L'utilisation d'espèces locales en mélange est recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

E - VIE DE QUARTIER

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et s'implanter au mieux par rapport à celles-ci.

Objectif 2 – Organiser la collecte des déchets

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue, à moins qu'un local donnant sur la rue soit intégré au bâtiment.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

Un scénario possible d'aménagement



Le dessin ci-dessus n'a pas vocation à être le plan de masse du secteur. Il illustre simplement une manière possible parmi d'autres de respecter l'OAP.

9 – Zone AU1 – Chemin de Saint Just

Dans ce secteur, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation avec une densité s'inscrivant dans la continuité du tissu pavillonnaire déjà existant à proximité.



Source – Photo aérienne Géoportail

Cette zone d'environ 0,85 ha, peut accueillir plusieurs opérations avec logements intermédiaires (pavillonnaire groupé) et individuels...

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes indiqués ci après et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur du secteur devront être compatibles.

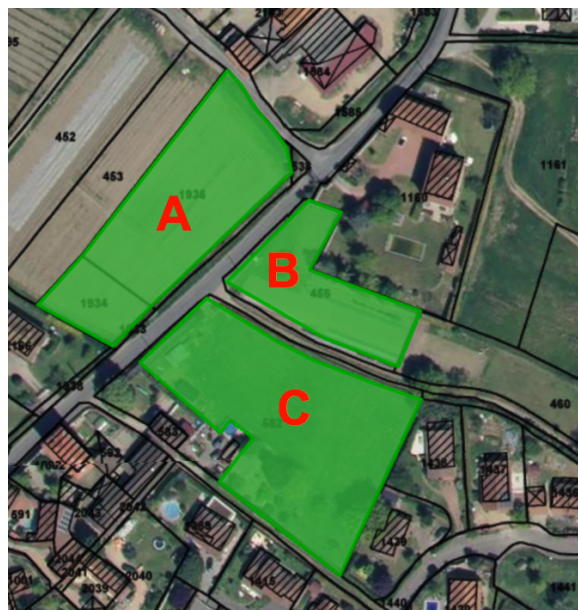
Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- ┆ Les conditions d'aménagement
- ┆ Les déplacements et dessertes
- ┆ Les eaux de ruissellement
- ┆ Le paysage et la biodiversité
- ┆ La vie de quartier

A - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

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 respectant le schéma général et concernant au moins le secteur **A** ou **B** ou le secteur **C**.



Objectif 2 – Mixité de l'offre en logements

En dehors des lots individuels, pour garantir la diversité de l'offre, les logements intermédiaires seront du type « maisons de ville avec petits jardins » ou pavillonnaires groupés.

La densité cible demandée est de **25 logements/hectare**, soit,

- Pour le secteur **A**, 7 à 8 logements dont **50% de logements sociaux**
- Pour le secteur **B**, 3 à 4 logements dont **50% de logements sociaux**
- Pour le secteurs **C**, 9 à 10 logements dont **50% de logements sociaux**

B - LES DÉPLACEMENTS ET DESSERTES

Objectif 1 – assurer des liaisons avec les quartiers alentours

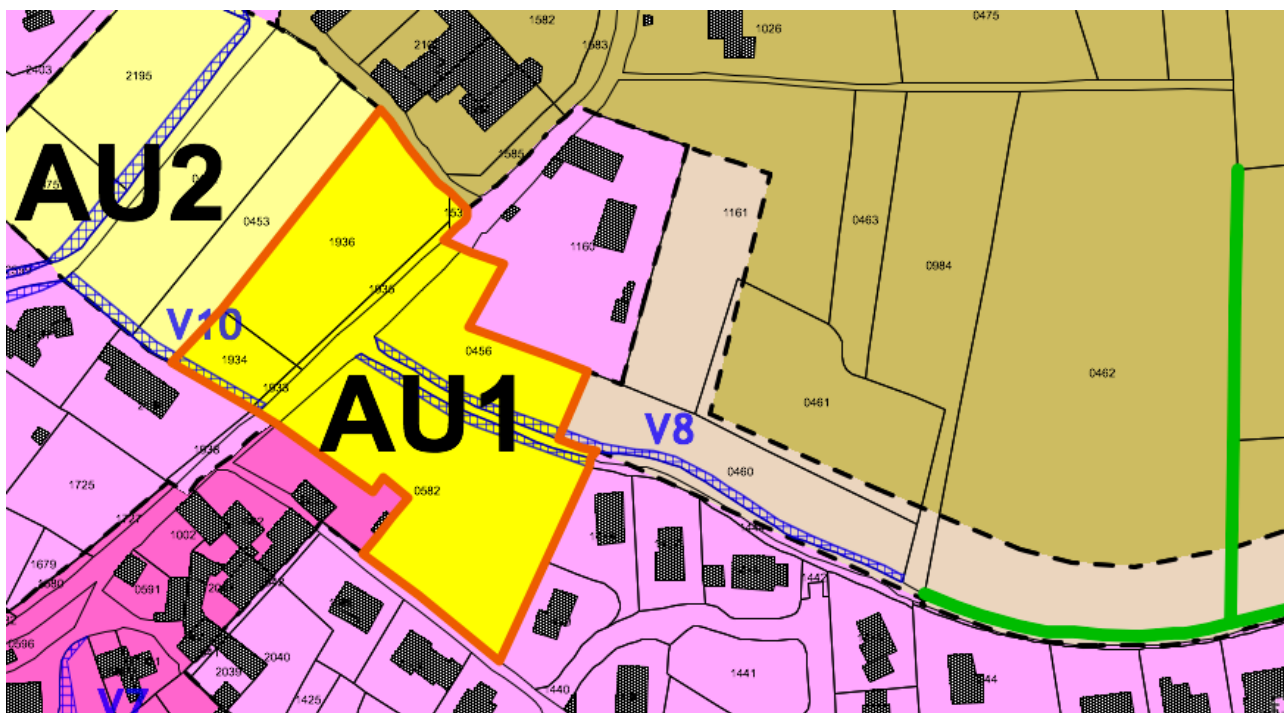
L'opération d'aménagement est desservie par le chemin de la Pra pour le **secteur A** ; mais elle devra trouver une desserte interne à partir du chemin de Saint Just pour les **secteurs B** et **C**

Elle doit toutefois tenir compte des obligations du règlement en matière de stationnement.

Les espaces de retournement en bout d'impasse seront traités comme des placettes.

Le secteur **A** doit tenir compte de l'emplacement réservé pour création d'un chemin piéton au Sud-Ouest du tènement (V10).

Les secteurs **B** et **C** doivent tenir compte de l'emplacement réservé pour élargissement du chemin de Saint Just (V8).



Objectif 2 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres).

C - GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Objectif 1 – Traitement des eaux pluviales

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et, si nécessaire, de rétention, pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs d'infiltration devront être justifiés par des études de sol.

Lorsque les dispositifs collectifs de traitement des eaux pluviales 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. Dans ce cas, ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 50%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Objectif 2 – Récupérer les eaux de pluies

Les projets devront favoriser la récupération des eaux pluviales pour une réutilisation sur site (arrosage, lavage...). Toutefois les dispositifs de récupération devront être discrets.

D - PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Objectif 1 – Implantation le long du chemin de la Pra

Les habitations le long du chemin de la Pra seront implantées sensiblement parallèlement au chemin pour s'approcher d'un effet de rue.

Objectif 2 – Utiliser des essences locales

L'utilisation d'espèces locales en mélange est recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

E - VIE DE QUARTIER

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et s'implanter au mieux par rapport à celles-ci.

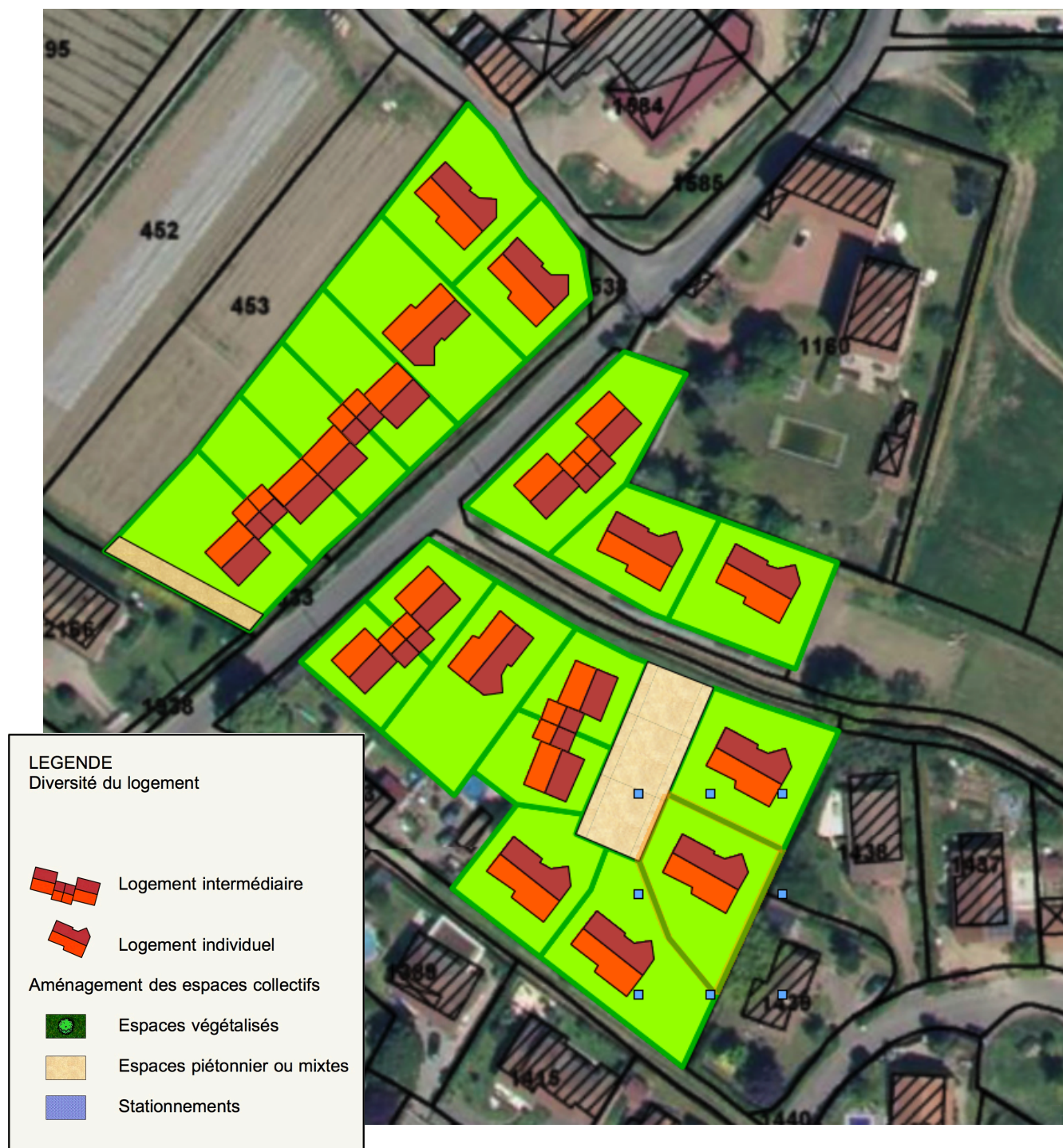
Objectif 2 – Organiser la collecte des déchets

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue, à moins qu'un local donnant sur la rue soit intégré au bâtiment.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

Un scénario possible d'aménagement



Le dessin ci-dessus n'a pas vocation à être le plan de masse du secteur. Il illustre simplement une manière possible parmi d'autres de respecter l'OAP.

Le schéma ci-dessus tient compte des deux emplacements réservés : V8 pour élargissement du chemin de Saint Just et V10 pour création d'un chemin piétonnier.

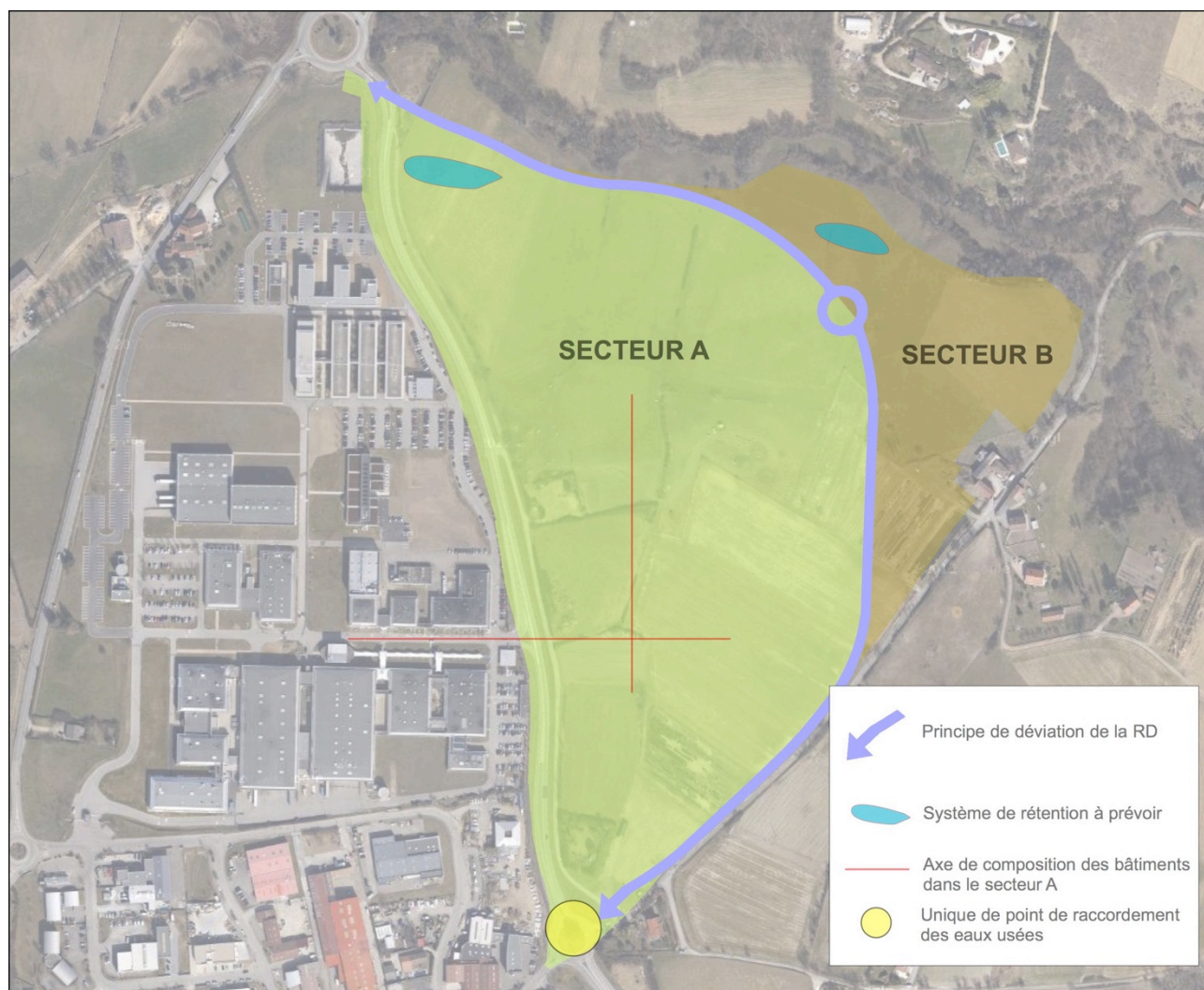
10 – Secteur Ula et zone UI Nord

Au Nord de la commune, Le secteur **Ula** permet l'extension d'une entreprise existante et la zone **UI** la création d'un Parc d'Activités Economiques (PAE) desservi par la déviation de la RD30^E.

Les orientations d'aménagement de cette zone, présentées sous forme d'esquisse ci-dessous, ont pour vocation simplement d'indiquer des principes qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de son aménagement.

Le secteur A correspond à l'extension du **PAE des Lats**.

Le secteur B correspond à la création du **PAE du Chazeau**.



Les prescriptions particulières de l'OAP seront :

Bassins de rétention :

Chaque secteur (A et B) doit prévoir à son échelle les bassins de rétention nécessaires. Lorsqu'ils sont à l'air libre, ces bassins de rétention doivent bénéficier d'un traitement paysager et intégrés à la trame verte de l'aménagement.

Espaces naturels :

Toute destruction de haie présente sur le terrain doit être compensée par des replantations.
Toute destruction de zone humide doit être compensée selon les réglementations en vigueur.

Plan de composition des bâtiments :

Dans le secteur A, l'implantation des bâtiments doit respecter les axes de composition indiqués dans l'OAP.

TABLEAU SYNTHETIQUE DES OAP POUR L'HABITAT

Nom de l'OAP	Zone	Surface	Densité minimum de logements	Minimum de logements	dont logements collectifs	dont logements intermédiaires	dont logements individuels	dont minimum logements sociaux
1 - Ilot Verdun - Bouchard	Um	0,24	60/ha	15	15	0	0	8
2 - Route des Granges	Ua	0,14	55/ha	8	8	0	0	4
3 - Chemin de la Pra	Ua	0,25	55/ha	13	13	0	0	7
4 - Avenue des Alpes	Ua	0,3	55/ha	16	16	0	0	8
5 - Avenue des Alpes	Ub	0,75	25/ha	19	> 20%	> 20%	> 20%	10
6 - Chemin de Saint Just	Ub	0,4	25/ha	10	0	> 40%	> 40%	5
7 - Des cinq Trêves	AU1	0,76	25/ha	18	0			9
8 - La Molinière	AU1	0,7	25/ha	16	0	> 40%	> 40%	8
9 - Chemin de Saint Just	AU1	0,85	25/ha	19	0			10
TOTAL		4,39		134				69