

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Référence : 52047

PLU

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2016

Révisions et modifications :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 14 mai 2018
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 24 juin 2019
- Modification n°1 approuvée le



SOMMAIRE

I.	Rappel réglementaire	3
II.	ORIENTATIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS.....	4
III.	Principes d'aménagement des OAP	8
1.	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR Ue « SECTEUR DU VERNAY » : 0,7086 HA.....	9
2.	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR CENTRE-VILLAGE » : 0,4496 HA	11
3.	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR DE CHEZ PERRAUD » : 0,8258 HA	14
4.	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR CENTRE-VILLAGE / RUE DE LA GARE » : 0,2212 HA	17
5.	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR ROUTE DE LA BAUDE » : 0,3600 HA.....	20
6.	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR ROUTE DE BENETTAN » : 0,8249 HA	23
7.	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR DES VILLARDS / ROUTE DE BENETTAN » : 0,8372 HA	26
8.	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR Ue « ROUTE DE ROANNE/CHEMIN DES PEUPLIERS » : 0,4291 HA.....	29
IV.	Echéancier prévisionnel.....	32

I.RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

ARTICLE L123-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

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

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

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

En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

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

II. ORIENTATIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS

PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS

Densité et diversité des formes bâties

L'aménagement des zones à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'existant et les nouvelles opérations.

Pour autant, la diversité des formes architecturales devra être recherchée et la densité brute visée des opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 13,8 logements à l'hectare.

Pour atteindre cette densité, il pourra être recouru à des formes d'habitat individuel ou collectif mais également à des formes d'habitat intermédiaire.

L'habitat intermédiaire est entendu ici comme l'agrégation, horizontale ou verticale, de logements ayant chacun une entrée privative et disposant chacun d'un espace extérieur privatif (terrasse ou jardin) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour se faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération d'ensemble une répartition entre les tailles de logements.

Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- L'optimisation des apports solaires ;
- La préservation des nuisances sonores ;
- La préservation de l'intimité des résidents ;
- Le rapport à l'espace public.



Exemple de formes urbaines possibles pour des projets d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé.

Accessibilité et desserte interne

L'accès et la desserte interne des nouvelles zones d'aménagement devront être conçus de façon à intégrer les principes suivants :

- hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation automobile. Si la dimension de l'opération le justifie, l'aménageur procède à une hiérarchisation des voies internes afin de faciliter les conditions de circulation et l'orientation des usagers à l'intérieur du quartier ;
- intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux lorsque celui-ci existe ou est projeté à l'intérieur ou en périphérie du site. Ces liaisons internes sont établies notamment en vue de faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun, aux équipements scolaires ou sportifs et aux services de proximité ;
- aménagement de places de stationnement sur l'espace commun (minimum 1 place par logement) facilement accessibles depuis les dessertes ;
- prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Qualité environnementale et paysagère

Dans une perspective de développement durable, la qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées...), gestion des eaux pluviales (récupération et gestion des eaux pluviales à la parcelle...) dans le respect des normes en vigueur. Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale des sites après aménagement.

Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants. Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées. Les haies seront constituées d'essences variées comportant au minimum trois espèces distinctes.

Les bâtiments à usage d'habitation sont orientés de telle sorte qu'ils permettent aux futurs occupants d'optimiser les apports solaires et de disposer d'une bonne régulation de la température à l'intérieur.

Réseaux

Le réseau d'assainissement devra se situer sous la voirie, et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété. La création et le renforcement des réseaux et de la voirie sont à la charge du / des constructeur(s).

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Pour toutes les OAP à l'exception de celle de la zone Ue « route des Peupliers/route de Roanne », en cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Des noues pourront également être aménagées pour la gestion des eaux pluviales.

Pour l'OAP « route des Peupliers/route de Roanne », la recherche de la densité doit être la priorité, y compris lors de la conception de bassin de rétention des eaux pluviales, si ces derniers s'avèrent nécessaires.

Pour la gestion des déchets, des points d'apports volontaires devront être prévus. La répartition de ces équipements sur chaque site d'opération devra être organisée de telle sorte que toute construction soit située à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la gestion des ruissellements de surface prise en compte dans les aménagements.

Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

III.PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES OAP

PRINCIPES PARTICULIERS EN FONCTION DES ZONES D'OPERATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Présentation des huit OAP

1. Zone **Ue** dite « du Vernay ».
2. Zone **1AU** dite « centre-village ».
3. Zone **1AU** dite « Chez Perraud ».
4. Zone **1AU** dite « centre-village / rue de la gare »
5. Zone **1AU** dite « route de la Baude »
6. Zone **1AU** dite « route de Benettan »
7. Zone **1AU** dite « les Villards / route de Benettan »
8. Zone **Ue** dite « Route des Peupliers/ Route de Roanne »

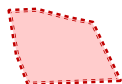


- La zone Ue est positionnée en limite du tissu urbain, le long de la RD8, axe de desserte principal. Elle constitue donc l'une des première image perçue du bourg depuis la RD8. Aussi, l'intégration paysagère des constructions représente un enjeu important.



1. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR UE « SECTEUR DU VERNAY » : 0,7123 HA

Légende :



Zone concernée par l'OAP



Transition paysagère à créer : **créer un aménagement participant à l'intégration paysagère des constructions et aménagements**



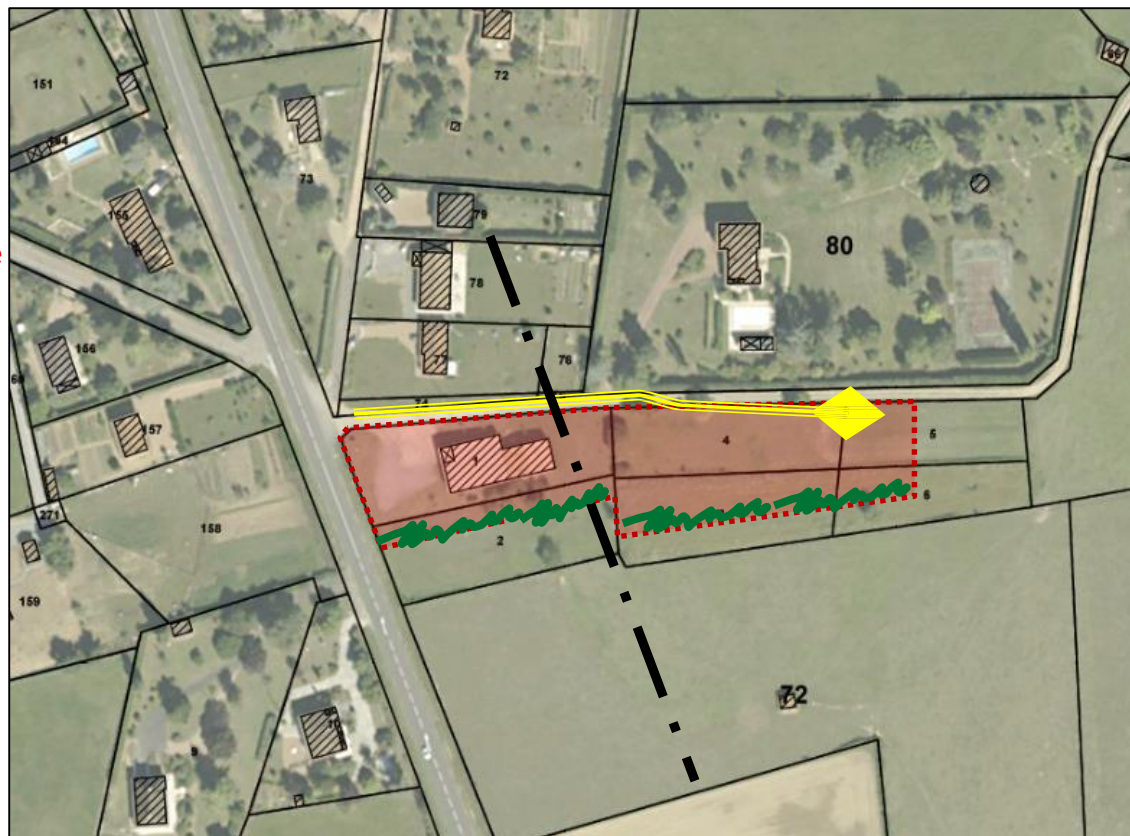
Principe de voirie



Place de retournement à prévoir

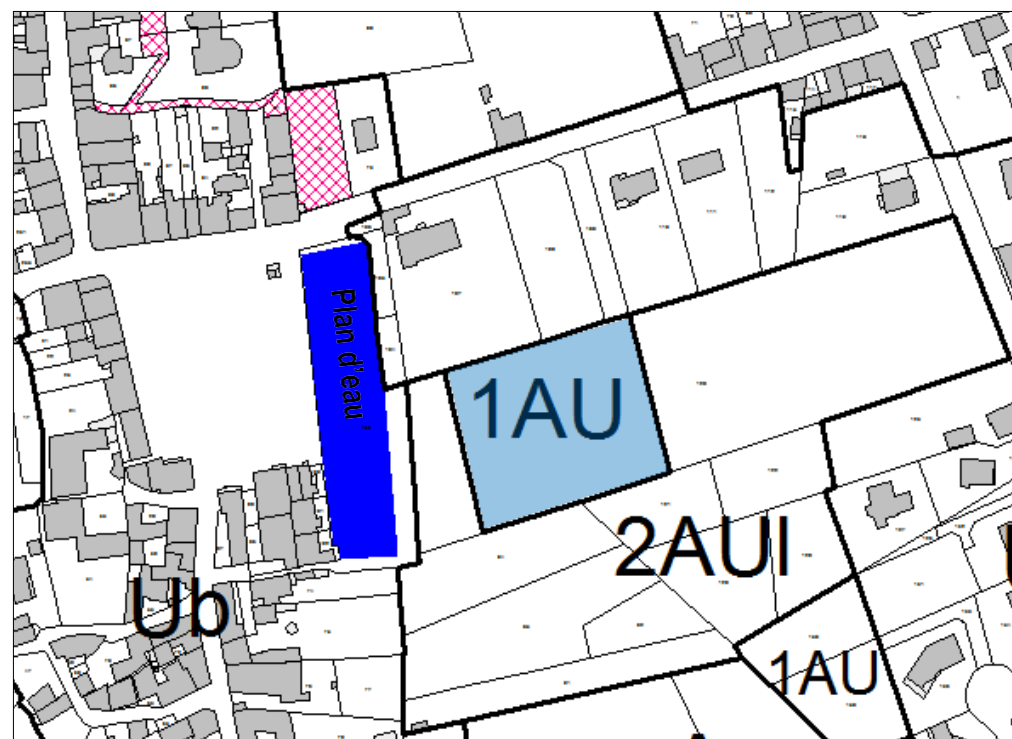


Marge de recul :
- 75 m par rapport à l'axe de la RD8



2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR CENTRE-VILLAGE » : 0,4496 HA

- L'aménagement de la zone est destiné à la création d'une résidence pour personnes âgées.
- Densité bâtie attendue : 13,8 logements / hectare minimum (densité brute comprenant les espaces neutres (stationnements, voirie...)).
- Nombre minimum de logements attendus : 6
Cette zone située en centre-village pourra accueillir un nombre de logements supérieur au minimum imposé.
- Les logements seront créés sous forme d'habitat collectif ou intermédiaire.
- 3 logements minimum devront être en locatif social et/ou abordables (locatif, accession à la propriété...)
- La voirie et l'accès indiqués dans l'OAP sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- Les constructions devront être au maximum de type R+2+C. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. Les évolutions en matière d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments.



2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR CENTRE-VILLAGE » : 0,4496 HA

Légende :



Zone concernée par l'OAP



Transition paysagère à créer



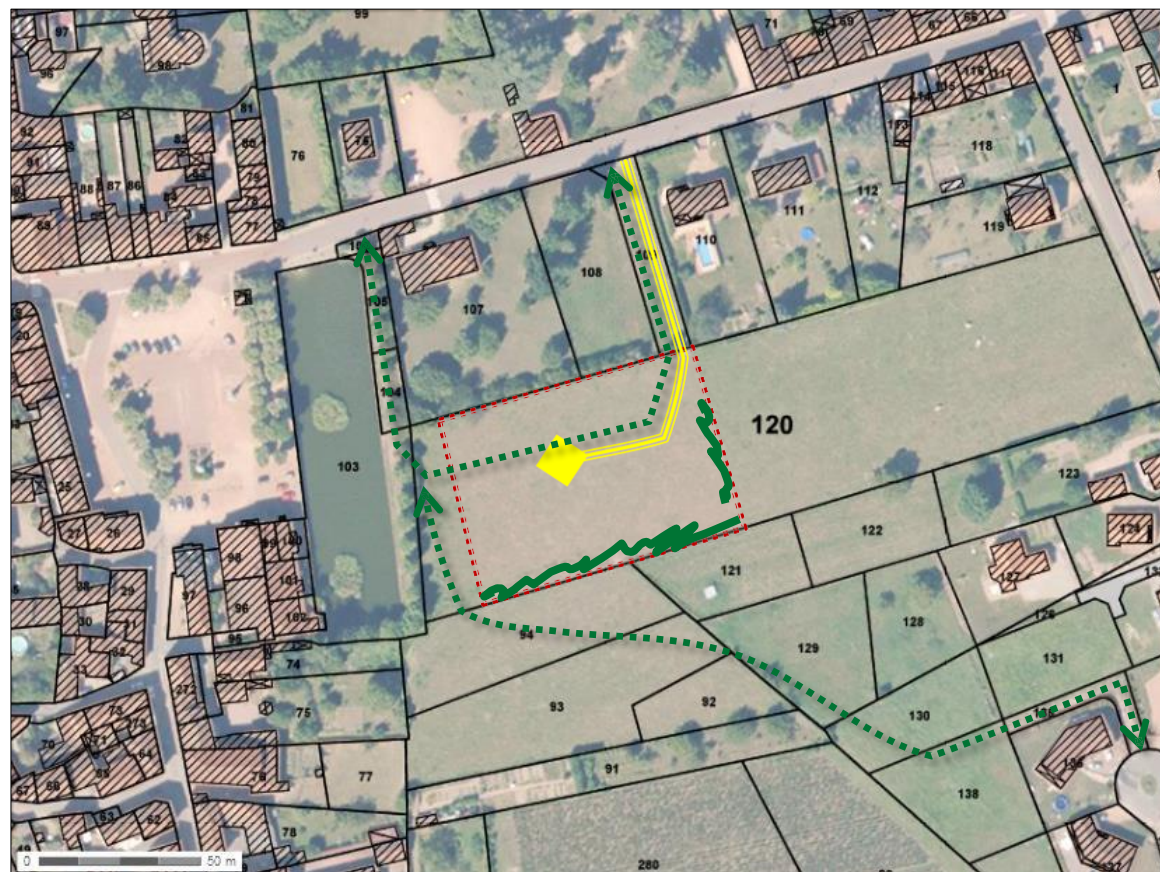
Principe de voirie



Place de retournement à prévoir



Liaisons douces à créer
et à prévoir en dehors de la zone



2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR CENTRE-VILLAGE » : 0,4496 HA

Les espaces neutres et la densité

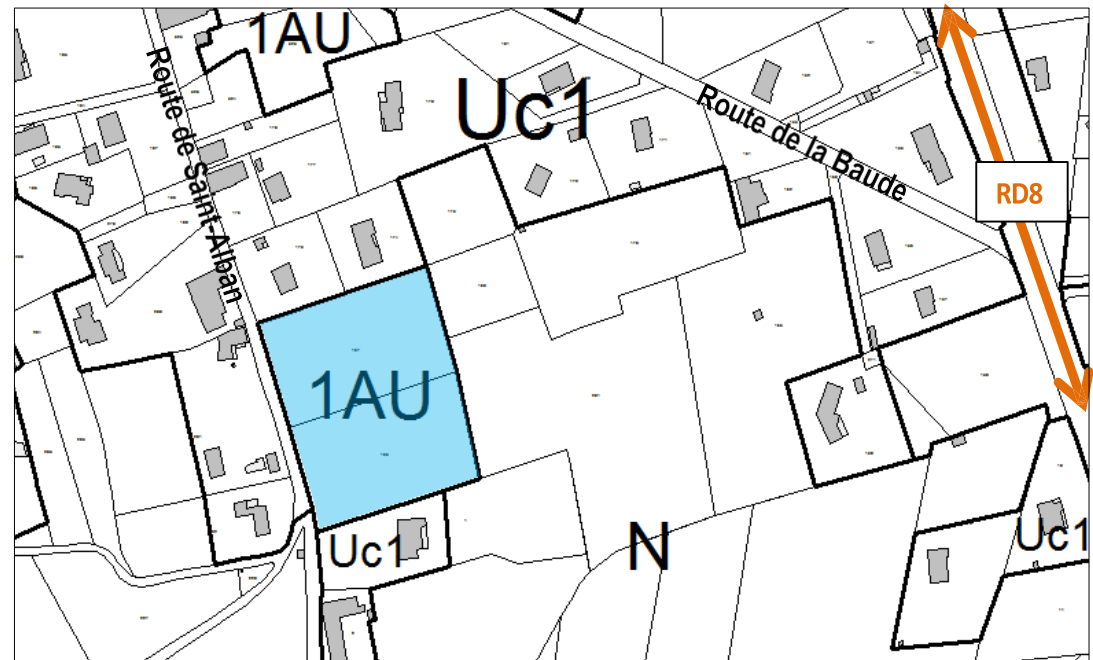
- Le parc de stationnement est estimé à 2 % de la surface totale de la zone soit une superficie minimum de 75 m². Le stationnement devra être réalisé sur l'espace collectif le long des voies principales ou au sein d'espaces spécifiques de type parking. La localisation des places de stationnement collectifs reste à la libre appréciation du ou des aménageurs. Dans tous les cas, le parc ne pourra pas enregistrer moins de 6 places de stationnement voiture. La création de ces places collectives ne remet pas en cause l'obligation de chaque pétitionnaire de respecter l'article 12 du règlement écrit en matière de création de places de stationnement.
- L'emprise de la voirie est estimée à 14% en comptant les liaisons douces et la place de retournement.
- L'emprise des espaces verts et transitions paysagères est estimée à 6 %

Les espaces neutres sont donc estimés à 0,099 ha. Reste alors 0,351 ha pour l'aménagement de logements.

- Compte tenu de la densité minimale souhaitée à cet endroit par la commune soit 13,8 log/ha sur une surface de 0,4496 hectare, le nombre de logements à créer est de 6 au minimum. La zone pourra être bâtie avec une plus forte densité.
 - 100 % des logements sur cette zone devront être créés sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif,
 - 3 logements au minimum devront être en locatif social et/ou abordables (locatif, accession à la propriété...).
- L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et d'un seul tenant.

3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR DE CHEZ PERRAUD » : 0,8258 HA

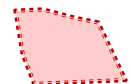
- Densité bâtie attendue : 13,8 logements / hectare minimum
(densité brute comprenant les espaces neutres (stationnements, voirie...)).
- Nombre minimum de logements attendus : 11
- 4 logements minimum seront créés sous forme d'habitat collectif ou intermédiaire.
(Soit un pourcentage d'environ 25 % des logements de l'ensemble de la zone).
- Les constructions devront être au maximum de type R+1+C. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. Les évolutions en matière d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments.
- Il est imposé la réalisation d'un seul accès groupé à la zone sur la route de Saint-Alban.
La voirie et l'accès indiqués dans l'OAP sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.



- Le raccordement au réseau d'assainissement nécessite un poste de relevage. L'investissement et le fonctionnement de l'ouvrage resteront à la charge des propriétaires.
- Le secteur 1AU ne dispose pas d'exutoire pour les eaux pluviales, elles devront entièrement être traitées sur l'opération.

3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR DE CHEZ PERRAUD » : 0,8258 HA

Légende :



Zone concernée par l'OAP



Transition paysagère à maintenir ou à créer



Principe de voirie



Place de retournement à prévoir



L'accès à l'arrière de la zone devra être maintenu



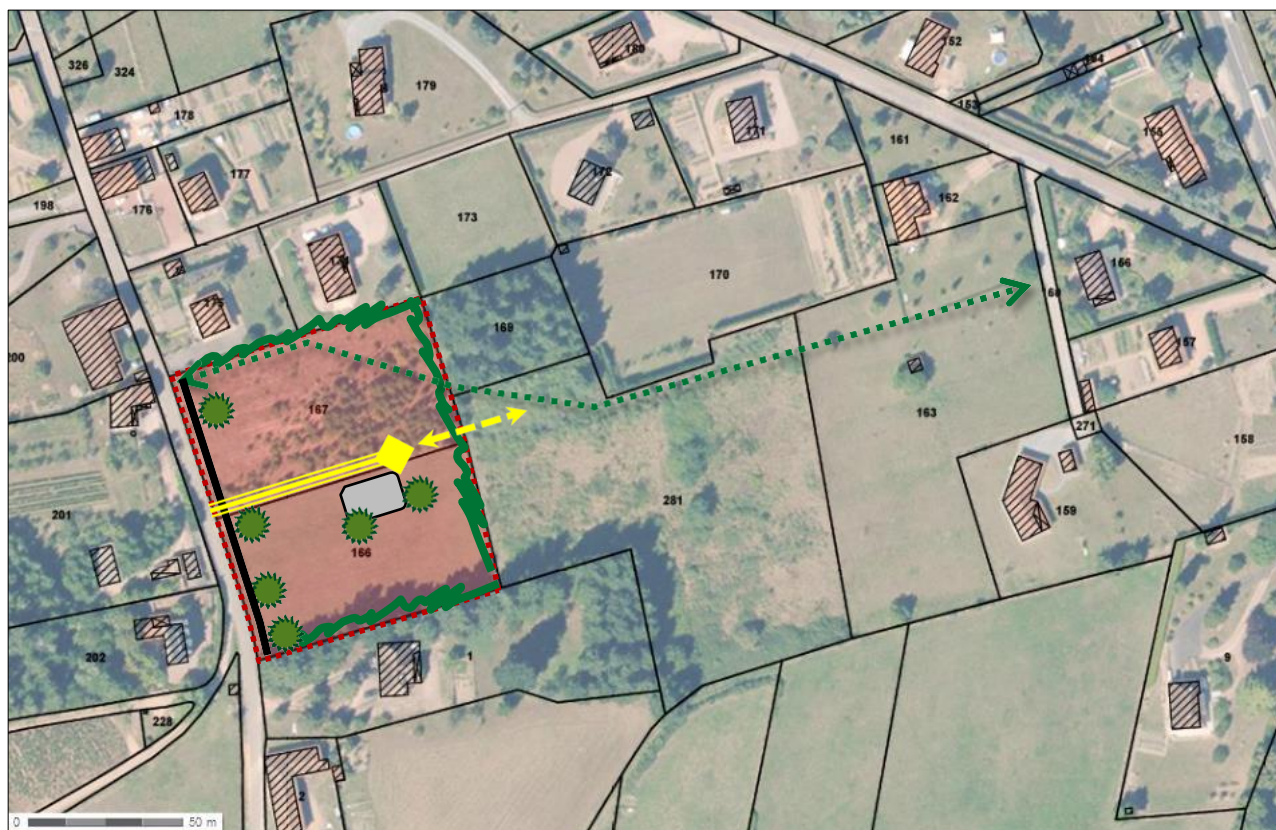
Recul imposé de 2 mètres par rapport à la route de St-Alban



Stationnement collectif



Liaisons douces à créer et à prévoir en dehors de la zone



3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR DE CHEZ PERRAUD » : 0,8258 HA

Les espaces neutres et la densité

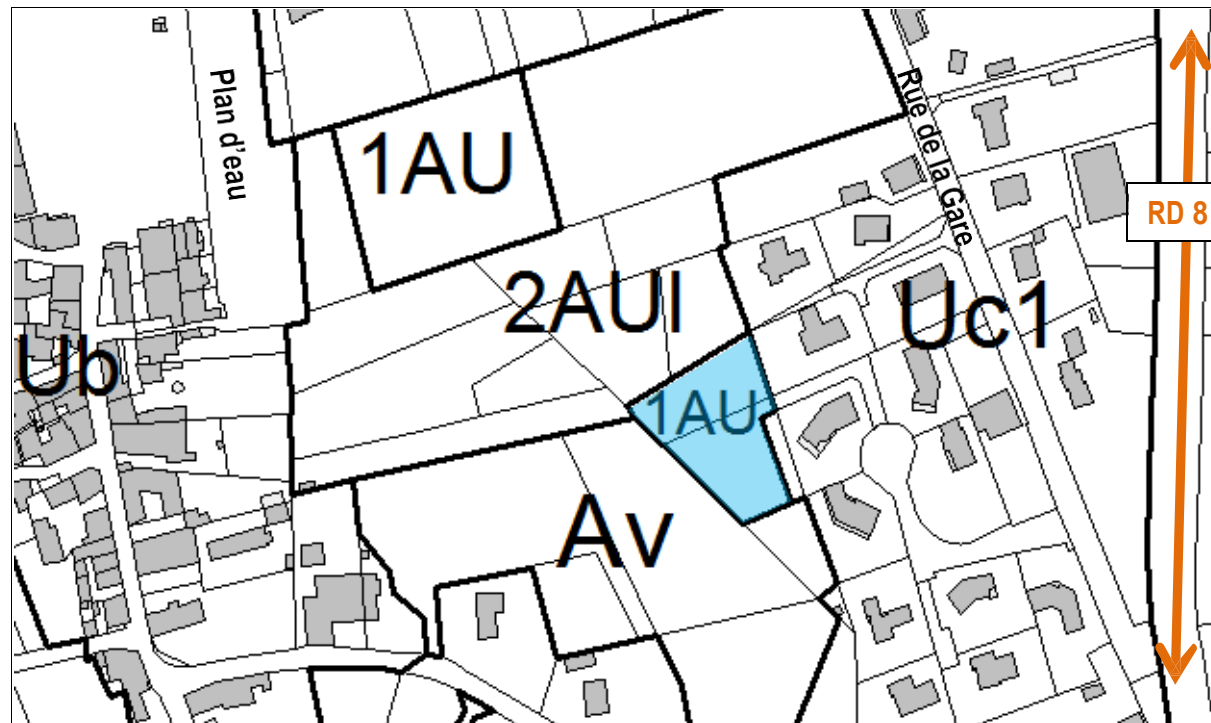
- Le parc de stationnement est estimé à 2 % de la surface totale de la zone soit une superficie minimum de 150 m². Le stationnement devra être réalisé sur l'espace collectif le long des voies principales ou au sein d'espaces spécifiques de type parking. La localisation des places de stationnement collectifs reste à la libre appréciation du ou des aménageurs. Dans tous les cas, le parc ne pourra pas enregistrer moins de 11 places de stationnement voiture.
- La création de ces places collectives ne remet pas en cause l'obligation de chaque pétitionnaire de respecter l'article 12 du règlement écrit en matière de création de places de stationnement.
- L'emprise de la voirie est estimée à 12% en comptant les liaisons douces.
- L'emprise des espaces verts et transitions paysagères est estimée à 6 %

Les espaces neutres sont donc estimés à 0,165 ha. Reste alors 0,661 ha pour l'aménagement de logements.

- Compte tenu de la densité minimale souhaitée à cet endroit par la commune soit 13,8 log/ha sur une surface de 0,8258 hectare, le nombre de logements à créer est de 11 au minimum.
 - 4 logements au minimum devront être créés sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif,
 - Les autres logements pourront être créés sous forme d'habitat individuel.
- L'aménagement total de la zone ne pourra se faire en plus de 2 opérations. Dans tous les cas, les opérations successives ne pourront prévoir moins de 4 logements par opération. Il n'est pas interdit d'envisager un aménagement global de la zone en une seule opération.

4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR CENTRE-VILLAGE / RUE DE LA GARE » : 0,2212 HA

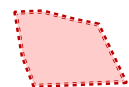
- Densité bâtie attendue : 13,8 logements / hectare minimum
(densité brute comprenant les espaces neutres (stationnements, voirie...)).
- Nombre minimum de logements attendus : 3
- Les logements pourront être créés sous forme d'habitat intermédiaire ou individuel groupé.
- La voirie et l'accès indiqués dans l'OAP sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.



- Les constructions devront être au maximum de type R+1+C. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. Les évolutions en matière d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments.
- Le secteur 1AU ne dispose pas d'exutoire pour les eaux pluviales, elles devront entièrement être traitées sur l'opération.

4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR CENTRE-VILLAGE / RUE DE LA GARE » : 0,2212 HA

Légende :



Zone concernée par l'OAP



Transition paysagère à maintenir ou à créer



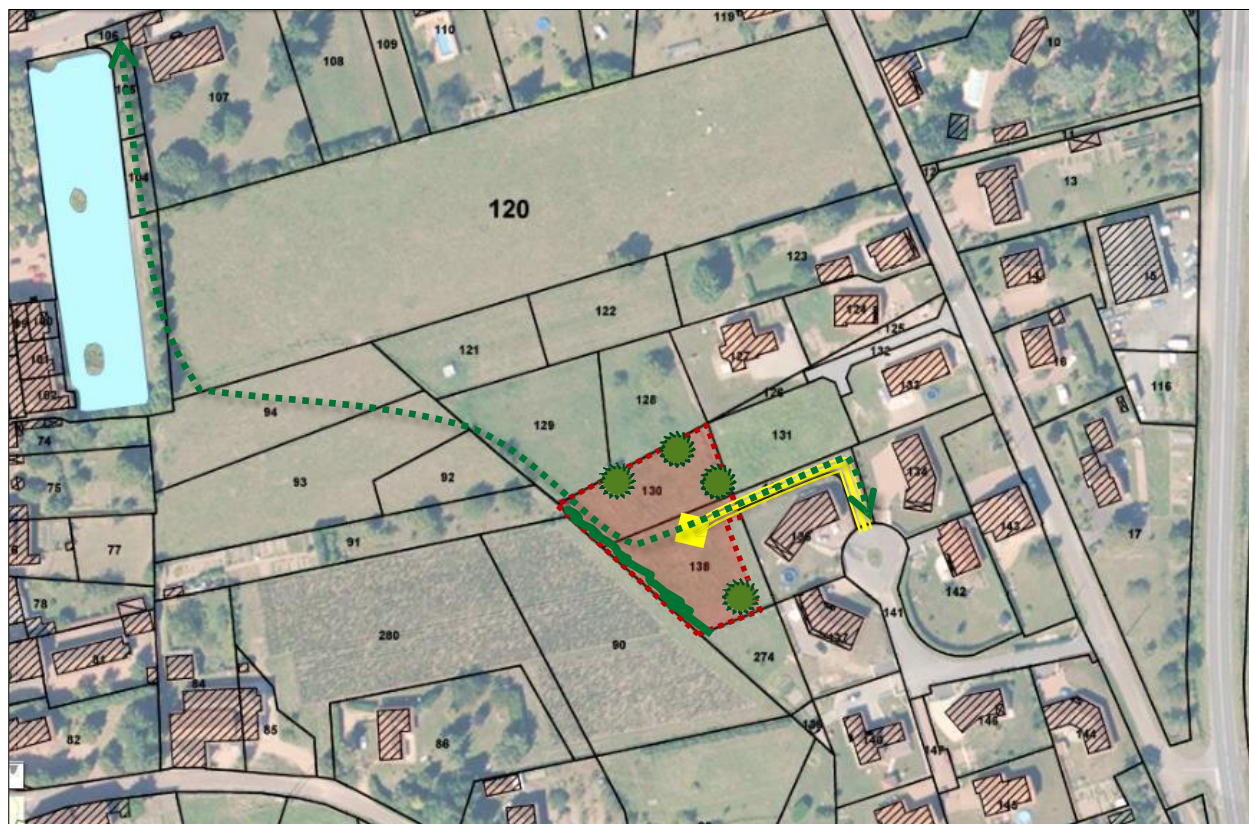
Principe de voirie



Place de retournement à prévoir



Liaisons douces à créer et à prévoir en dehors de la zone



4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR CENTRE-VILLAGE / RUE DE LA GARE » : 0,2212 HA

Les espaces neutres et la densité

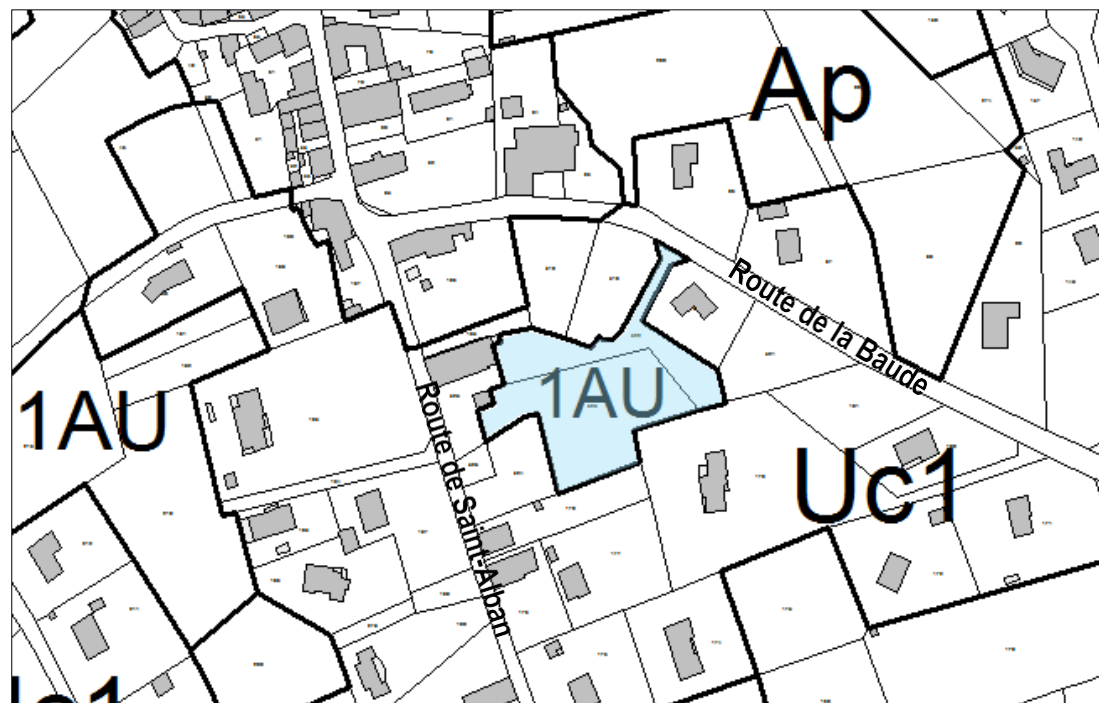
- Le parc de stationnement est estimé à 2 % de la surface totale de la zone soit une superficie minimum de 40 m². Le stationnement devra être réalisé sur l'espace collectif le long des voies principales ou au sein d'espaces spécifiques de type parking. La localisation des places de stationnement collectifs reste à la libre appréciation du ou des aménageurs. Dans tous les cas, le parc ne pourra pas enregistrer moins de 3 places de stationnement voiture. La création de ces places collectives ne remet pas en cause l'obligation de chaque pétitionnaire de respecter l'article 12 du règlement écrit en matière de création de places de stationnement.
- L'emprise de la voirie est estimée à 12% en comptant les liaisons douces.
- L'emprise des espaces verts et transitions paysagères est estimée à 6 %.

Les espaces neutres sont donc estimés à 0,044 ha. Reste alors 0,1770 ha pour l'aménagement de logements.

- Compte tenu de la densité minimale souhaitée à cet endroit par la commune soit 13,8 log/ha sur une surface de 0,2212 hectare, le nombre de logements à créer est de 3 au minimum.
 - Les logements pourront être créés sous forme d'habitat intermédiaire, d'habitat individuel groupé ou sous forme d'habitat individuel.
- L'aménagement total de la zone devra être réalisé en une seule opération.

5. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR ROUTE DE LA BAUDE » : 0,3600 HA

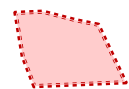
- Densité bâtie attendue : 13,8 logements / hectare minimum
(densité brute comprenant les espaces neutres (stationnements, voirie...)).
- Nombre minimum de logements attendus : 5
- La typologie des logements n'est pas imposée



- La voirie et l'accès indiqués dans l'OAP sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- Les constructions devront être au maximum de type R+1+C. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. Les évolutions en matière d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments.
- La desserte en assainissement nécessite une extension du réseau de 85 m route de la Baudé.

5. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR ROUTE DE LA BAUDE » : 0,3600 HA

Légende :



Zone concernée par l'OAP



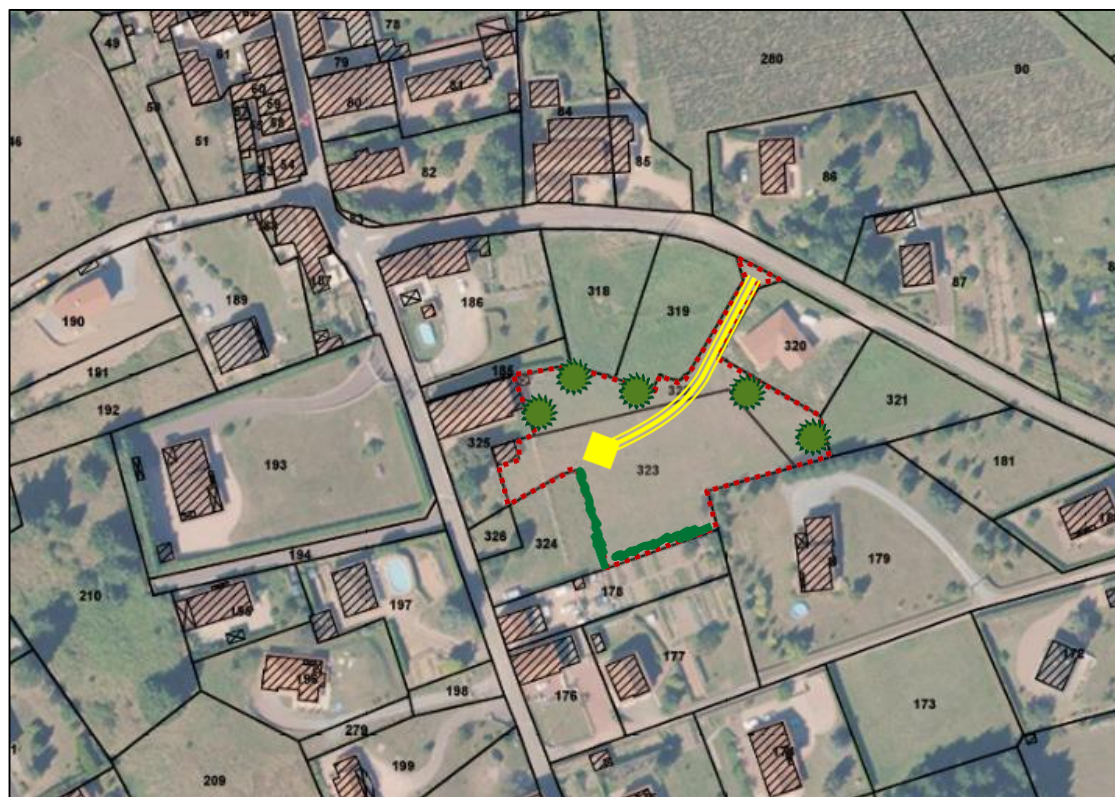
Transition paysagère à maintenir ou à créer



Principe de voirie



Place de retournement à prévoir



5. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR ROUTE DE LA BAUDE » : 0,3600 HA

Les espaces neutres et la densité

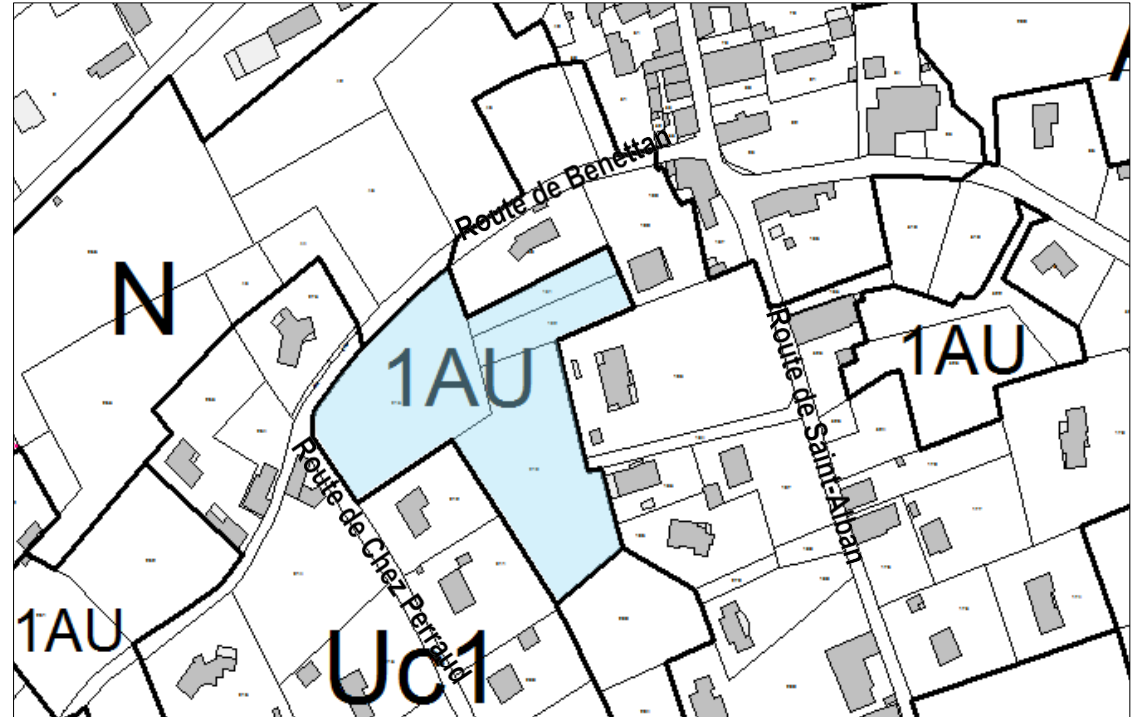
- Le parc de stationnement est estimé à 2 % de la surface totale de la zone soit une superficie minimum de 65 m². Le stationnement devra être réalisé sur l'espace collectif le long des voies principales ou au sein d'espaces spécifiques de type parking. La localisation des places de stationnement collectifs reste à la libre appréciation du ou des aménageurs. Dans tous les cas, le parc ne pourra pas enregistrer moins de 5 places de stationnement voiture. La création de ces places collectives ne remet pas en cause l'obligation de chaque pétitionnaire de respecter l'article 12 du règlement écrit en matière de création de places de stationnement.
- L'emprise de la voirie est estimée à 12%.
- L'emprise des espaces verts et transitions paysagères est estimée à 6 %

Les espaces neutres sont donc estimés à 0,072 ha. Reste alors 0,288 ha pour l'aménagement de logements.

- Compte tenu de la densité minimale souhaitée à cet endroit par la commune soit 13,8 log/ha sur une surface de 0,36 hectare, le nombre de logements à créer est de 5 au minimum.
 - les logements pourront être créés sous forme d'habitat intermédiaire, d'habitat individuel groupé ou sous forme d'habitat individuel.
- L'aménagement total de la zone devra être réalisé en une seule opération.

6. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR ROUTE DE BENETTAN » : 0,8249 HA

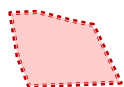
- Densité bâtie attendue : 13,8 logements / hectare minimum
(densité brute comprenant les espaces neutres (stationnements, voirie...)).
- Nombre minimum de logements attendus : 11
- Les logements pourront être créés sous forme d'habitat intermédiaire ou individuel groupé.
- Les constructions devront être au maximum de type R+1+C. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. Les évolutions en matière d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments.



- Au vu de la configuration de la zone et des accès, il sera privilégié la création d'un bouclage routier. La voirie et l'accès indiqués dans l'OAP sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- Le réseau d'assainissement traverse d'ouest en est le secteur 1AU. Le réseau devra rester accessible. Aucune plantation ou construction ne sera implantée à moins de 1,5 m de part et d'autre de la canalisation

6. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR ROUTE DE BENETTAN » : 0,8249 HA

Légende :



Zone concernée par l'OAP



Transition paysagère à maintenir ou à créer



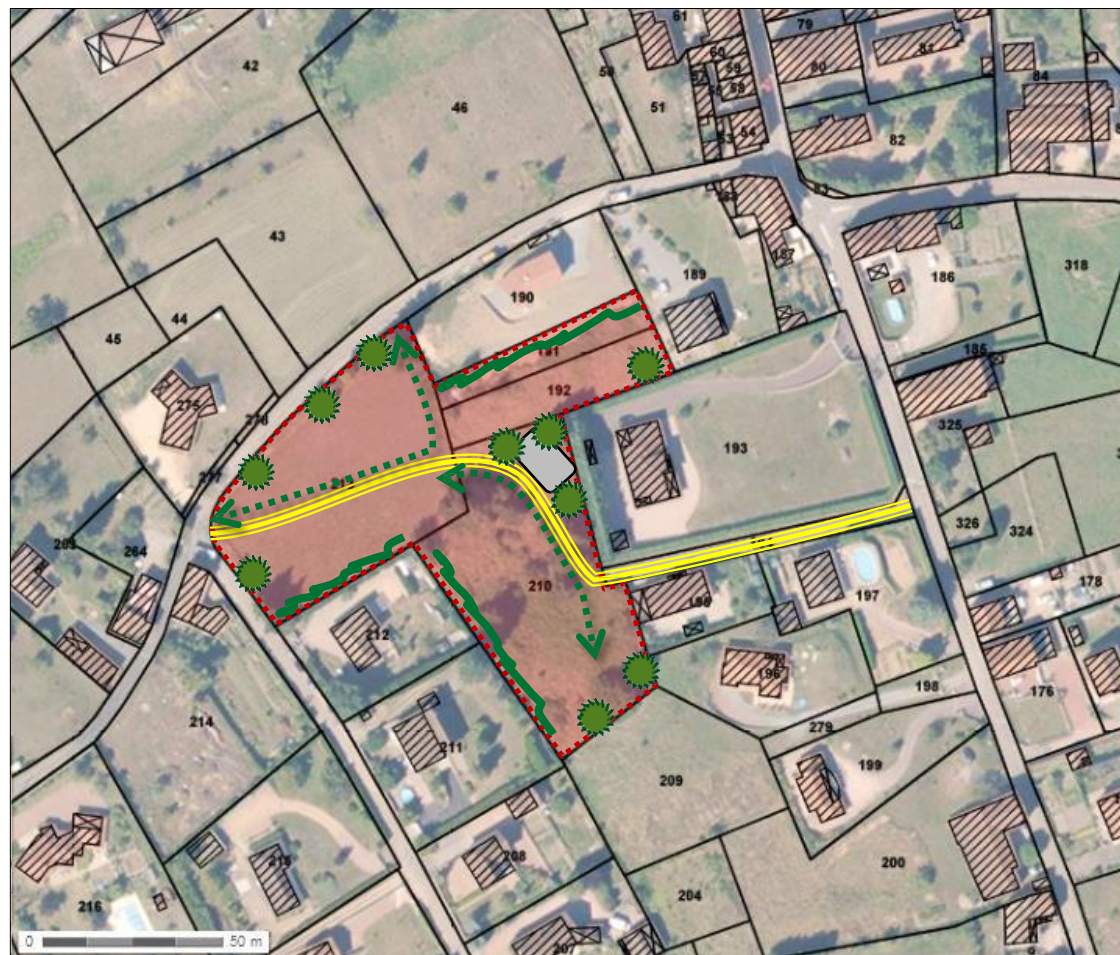
Principe de voirie
bouclage routier envisagé



Stationnement collectif



Liaisons douces à créer



6. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR ROUTE DE BENETTAN » : 0,8249 HA

Les espaces neutres et la densité

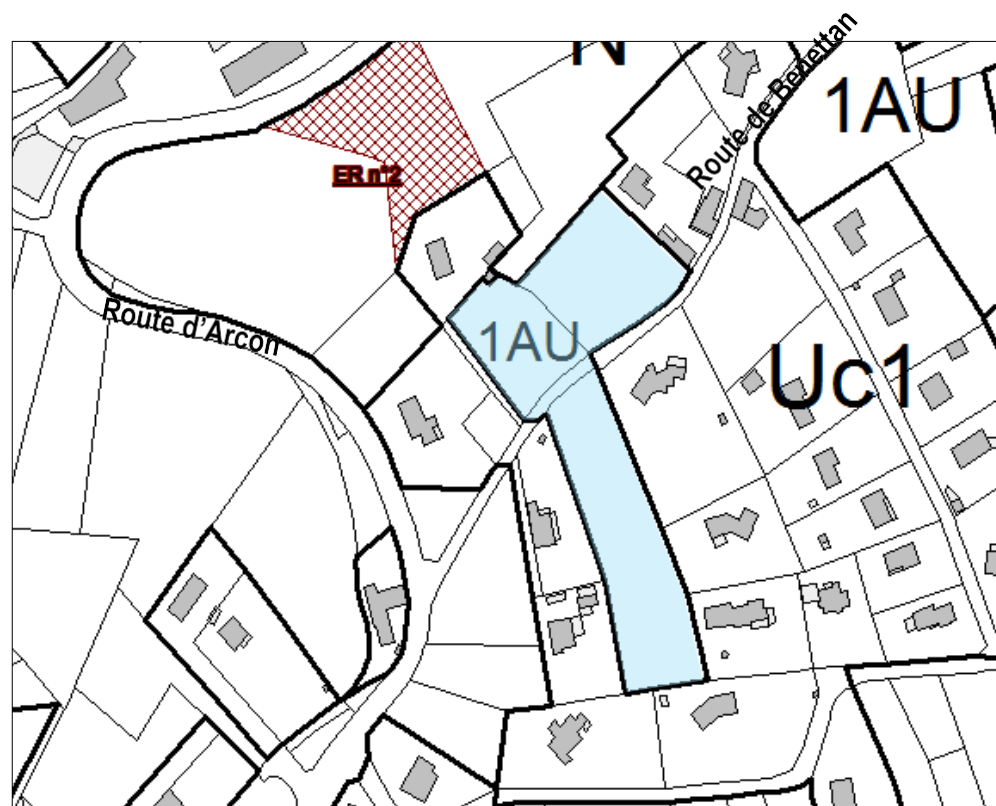
- Le parc de stationnement est estimé à 2 % de la surface totale de la zone soit une superficie minimum de 150 m². Le stationnement devra être réalisé sur l'espace collectif le long des voies principales ou au sein d'espaces spécifiques de type parking. La localisation des places de stationnement collectifs reste à la libre appréciation du ou des aménageurs. Dans tous les cas, le parc ne pourra pas enregistrer moins de 11 places de stationnement voiture. La création de ces places collectives ne remet pas en cause l'obligation de chaque pétitionnaire de respecter l'article 12 du règlement écrit en matière de création de places de stationnement.
- L'emprise de la voirie est estimée à 12% en comptant les liaisons douces.
- L'emprise des espaces verts et transitions paysagères est estimée à 6 %

Les espaces neutres sont donc estimés à 0,165 ha. Reste alors 0,660 ha pour l'aménagement de logements.

- Compte tenu de la densité minimale souhaitée à cet endroit par la commune soit 13,8 log/ha sur une surface de 0,8249 hectare, le nombre de logements à créer est de 11 au minimum.
 - les logements pourront être créés sous forme d'habitat intermédiaire, d'habitat individuel groupé ou sous forme d'habitat individuel.
- L'aménagement total de la zone ne pourra se faire en plus de 2 opérations. Dans tous les cas, les opérations successives ne pourront prévoir moins de 4 logements par opération. Il n'est pas interdit d'envisager un aménagement global de la zone en une seule opération.

7. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR DES VILLARDS / ROUTE DE BENETTAN » : 0,8372 HA

- Densité bâtie attendue : 13,8 logements / hectare minimum
(densité brute comprenant les espaces neutres (stationnements, voirie...)).
- Nombre minimum de logements attendus : 12
- La typologie des logements n'est pas imposée.
- Il est imposé la réalisation d'un seul accès groupé à la zone sur la route de Benettan.
La voirie et l'accès indiqués dans l'OAP sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- Le réseau d'assainissement traverse d'ouest en est le secteur 1AU. Le réseau devra rester accessible. Aucune plantation ou construction ne sera implantée à moins de 1,5 m de part et d'autre de la canalisation.



- Les constructions devront être au maximum de type R+1+C. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. Les évolutions en matière d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments.

7. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR DES VILLARDS / ROUTE DE BENETTAN » : 0,8372 HA

Légende :



Zone concernée par l'OAP



Transition paysagère à maintenir ou à créer



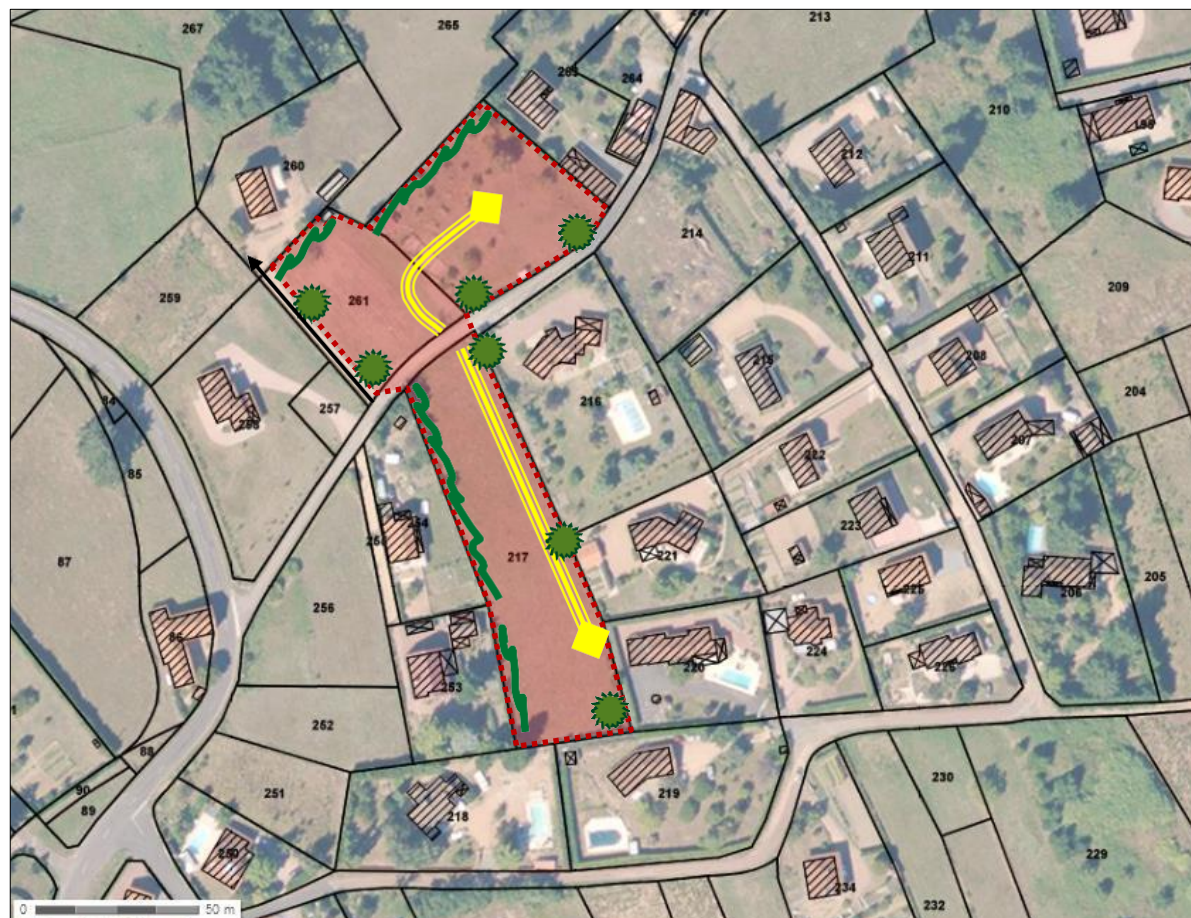
Principe de voirie



Place de retournement à prévoir



Servitude de passage à conserver



7. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AU « SECTEUR DES VILLARDS / ROUTE DE BENETAN » : 0,8372 HA

Les espaces neutres et la densité

- Le parc de stationnement est estimé à 2 % de la surface totale de la zone soit une superficie minimum de 150 m². Le stationnement devra être réalisé sur l'espace collectif le long des voies principales ou au sein d'espaces spécifiques de type parking. La localisation des places de stationnement collectifs reste à la libre appréciation du ou des aménageurs. Dans tous les cas, le parc ne pourra pas enregistrer moins de 12 places de stationnement voiture. La création de ces places collectives ne remet pas en cause l'obligation de chaque pétitionnaire de respecter l'article 12 du règlement écrit en matière de création de places de stationnement.
- L'emprise de la voirie est estimée à 12%.
- L'emprise des espaces verts et transitions paysagères est estimée à 6 %

Les espaces neutres sont donc estimés à 0,167 ha. Reste alors 0,670 ha pour l'aménagement de logements.

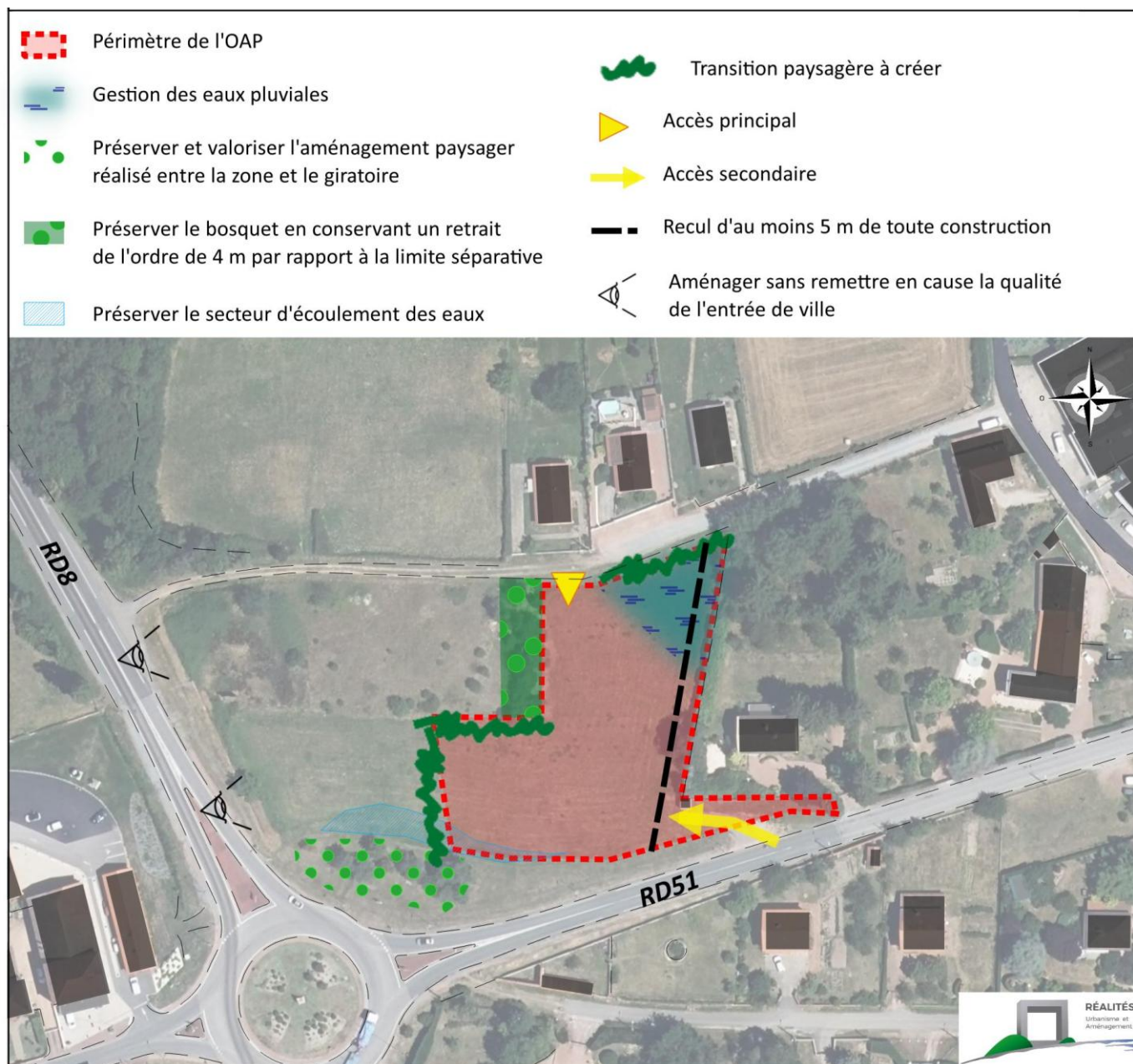
- Compte tenu de la densité minimale souhaitée à cet endroit par la commune soit 13,8 log/ha sur une surface de 0,8372 hectare, le nombre de logements à créer est de 12 au minimum.
 - les logements pourront être créés sous forme d'habitat intermédiaire, d'habitat individuel groupé ou sous forme d'habitat individuel.
- L'aménagement total de la zone ne pourra se faire en plus de 2 opérations. Dans tous les cas, les opérations successives ne pourront prévoir moins de 4 logements par opération. Il n'est pas interdit d'envisager un aménagement global de la zone en une seule opération.

8. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR Ue « ROUTE DE ROANNE/CHEMIN DES PEUPLIERS » : 0,4280 HA

- Vis-à-vis de l'axe de la RD8 (voie à grande circulation), une étude de dérogation a été réalisée pour un recul au droit de la zone Ue (se reporter à la marge de recul figurant sur le plan de zonage).
- La création et le renforcement des réseaux et de la voirie sont à la charge des porteurs de projet.
- Un accès principal, commun à l'ensemble des activités, sera créé par la RD51 (route de Roanne). Un accès secondaire peut être envisagé par la route des Peupliers. Toutefois, cet accès nécessite l'aménagement de la voie depuis la rue Franche. La desserte interne de la zone devra anticiper une possible extension de la zone Ue dans les années à venir, sur la partie ouest. Une bande de l'ordre de 5 m minimum sera donc maintenue sur la partie sud-ouest pour réserver un espace de desserte.



8. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR UE « ROUTE DE ROANNE/CHEMIN DES PEUPLIERS » : 0,4280 HA



8. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR Ue « ROUTE DES PEUPLIERS / ROUTE DE ROANNE » : 0,4280 HA

- De manière générale, les lots seront découpés au fur et à mesure des besoins, dans une recherche constante de la densité et de l'optimisation foncière. Le foncier économique étant un bien précieux et de plus en plus rare, dans un contexte de recherche de sobriété foncière, l'organisation optimale de la zone, permettant de répondre aux besoins immédiats des entreprises locales, doit être une priorité.
Au sein de chaque lot/tènement, l'implantation des constructions, installations et aires de stockage seront réalisées de manière à anticiper les besoins futurs de développement/agrandissement de l'activité, en matière d'extensions ou d'annexes. Pour cela, l'implantation en milieu de parcelle est à éviter, sauf au cas de nécessité fonctionnelle liée à la nature de l'activité.
- Bien que progressif, ces découpages en lot devront tenir compte d'une organisation d'ensemble harmonieuse, anticipant une possible extension de la zone Ue sur la partie ouest à moyen/long terme. La mutualisation des espaces de stationnement et de la gestion des déchets notamment sera recherchée.
- Les aires de stockage de matériaux seront privilégiées sur la partie est des lots, afin de limiter l'impact paysager de ces dernières depuis la RD8. Lorsque ces dernières sont toutefois nécessaires sur la partie ouest, pour des raisons techniques ou de recherche de la densité, ces aires devront être accompagnées par un aménagement paysager de qualité, sous forme d'une haie arbustive et arborée composée d'au moins 3 strates différentes.
- Préserver les espaces présentant des enjeux environnementaux:
 - Le site de l'OAP se trouve en limite d'un petit boisement, en limite nord-ouest: l'aménagement de la zone ne doit pas générer d'impact sur la préservation de cet espace. Pour cela, les constructions et aménagements de la zone seront implantés en retrait d'au moins 4 m.
 - Le site de l'OAP se trouve en contrebas de la RD8 et du giratoire. Un écoulement des eaux est perceptible en limite sud-est de la zone Ue: au regard de ces enjeux, l'aménagement de la zone, les constructions et installations devront être réalisés en préservant ce secteur d'écoulement, maintenu en zone naturelle au sein du périmètre de l'OAP.
- Afin de préserver une entrée de bourg qualitative depuis la RD8 :
 - Un aménagement paysager composé d'au moins une haie d'essences variées et de 3 strates différentes (herbacée, arbustive et arborée) sera réalisé sur toute la limite ouest de la zone Ue. Une attention particulière devra être apportée à cet aménagement, contribuant à l'image d'entrée de bourg de la commune. L'objectif n'est pas de chercher à masquer les bâtiments par la formation "d'écran vert", mais d'accompagner l'intégration paysagère des bâtiments.
 - Le massif arboré entre le giratoire et la zone Ue sera également préservé.
- Le projet devra tenir compte de l'environnement résidentiel:
 - Les constructions rechercheront une volumétrie sobre, similaire à celles des constructions environnantes en matière de hauteur et d'aspect. La hauteur sera ainsi limitée à l'équivalent d'un R+1 maximum.
 - Un retrait des constructions de 5 m minimum sera maintenu sur la limite est de l'opération, afin de maintenir un espace tampon entre la parcelle accueillant un logement et les bâtiments d'activités.

IV.ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL

L'échéancier suivant précise la programmation prévisionnelle de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements d'infrastructure qui leur sont associés.

La majorité des parcelles classées en zone à urbaniser étant détenues par des propriétaires privés, elles peuvent faire l'objet de rétention ou de spéculation foncière. Par conséquent, l'échéancier ci-dessous présente des périodes de réalisation indicatives définies en cohérence avec l'importance des opérations qui doivent y être réalisées. En fonction des opportunités foncières et opérationnelles, la commune se réserve le droit de faire évoluer cet échéancier.

La commune a choisi de prioriser l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU suivantes :

- Secteur « Chez Perraud »
- Secteur « centre-village / rue de la gare »
- Secteur « route de la Baude »

Une fois que ces zones prioritaires seront bâties, ou si aucun projet n'y a été réalisé dans un temps de 3 ans à partir de la date d'approbation du PLU, la commune permettra l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU suivantes :

- Secteur « route de Benettan »
- Secteur « les Villards / route de Benettan »

L'OAP n°2 dite « secteur centre-village » destinée à la réalisation de logements abordables, à proximité des services et commerces de la commune, et adaptés à une population sénior, n'intègre pas cette programmation.

OAP	désignation	Nombre de constructions attendues	Superficie	2016-2021 (phase 1)					2022 - 2026 (phase 2)				
n°3	"Secteur de Chez Perraud"	11	8258 m ²										
n°4	"Secteur centre-village / rue de la gare"	3	2212 m ²										
n°5	"Secteur route de la Baude"	5	3600 m ²										
n°6	"Secteur route de Benettan"	11	8249 m ²										
n°7	"Secteur des Villards / route de Benettan"	12	8372 m ²										

➡ Possibilité d'ouverture à l'urbanisation

■ Période indicative d'urbanisation