

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le

ID : 045-200067676-20230411-PLUIH_ENVOI14-AU



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Dossier de demande de dérogation à la Loi Barnier

**Communauté de Communes Canaux
et Forêts en Gâtinais**

Juin 2022

 **ville
ouverte**

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le



ID : 045-200067676-20230411-PLUIH_ENVOI14-AU

SOMMAIRE

1	ÉLÉMENTS DE CADRAGE	4
1.1	Contexte législatif et réglementaire	4
1.2	Présentation du territoire	5
1.2.1	Une situation stratégique à faire valoir dans un contexte en cours de définition	5
1.2.2	Organisation intercommunale : créer une identité partagée dans l'aire d'influence montargoise.....	6
2	PRÉSENTATION DES SECTEURS	7
2.1	Présentation du secteur	7
2.2	Définition du projet	13
2.2.1	Le secteur classé en zone AU	13
2.2.2	Le secteur classé en 1AUX	14
	ANNEXE 1 - PIÈCES SECTEUR AU	15
	ANNEXE 2 - PIÈCES SECTEUR 1AUX	61

1 ÉLÉMENTS DE CADRAGE

1.1 Contexte législatif et réglementaire

L'article 52 de la loi « Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 a créé l'article L. 111-1-4 code de l'urbanisme. Celui-ci instaure un principe d'inconstructibilité le long des voies et en dehors des espaces urbanisés s'appliquant de part et d'autre de l'axe de la voie, dans une bande de :

- 100 m pour les autoroutes, les voies express et les déviations.
- 75 m pour les routes à grande circulation

La circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 définit les espaces concernés, les infrastructures auxquelles s'applique le texte, la composition de l'étude et la traduction dans les documents d'urbanisme.

Les espaces concernés sont ceux situés **en dehors des espaces urbanisés**. La circulaire renvoie à la notion de parties actuellement urbanisées que la commune soit couverte ou non par un document d'urbanisme, que l'on soit ou non en agglomération au sens voirie routière.

Les types de voies concernées sont :

- les autoroutes.
- les voies express au sens du code de la voirie routière.
- les déviations au sens du code de la voirie routière.
- les routes classées à grande circulation.

La liste des routes de grande circulation est énumérée dans le décret le n°2009-615 du 3 juin 2009.

Cette interdiction concerne toutes constructions ou installations qu'elles soient soumises à autorisation ou non. Des exceptions existent pour les constructions ou installations :

- liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- de services publics exigeant une proximité immédiate
- les bâtiments agricoles
- les réseaux publics
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes

Ainsi l'article L.111-6 du code de l'urbanisme indique :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Article L111-7 du Code de l'urbanisme :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une

voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Article L111-8 du Code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Article L111-10 du Code de l'urbanisme :

« Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

Afin de lever l'interdiction de construire dans la bande des 75 mètres et dans la bande des 100 mètres, le présent document aborde :

- l'analyse de l'état existant,
- la définition d'un projet urbain, de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture, et la traduction réglementaire dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

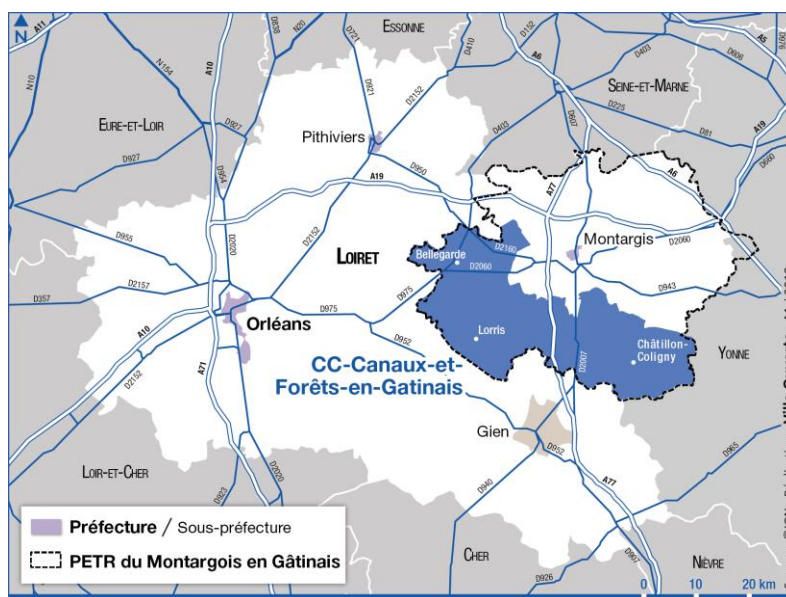
1.2 Présentation du territoire

1.2.1 Une situation stratégique à faire valoir dans un contexte en cours de définition

La Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais s'inscrit au cœur de la région Centre-Val-de-Loire, à équidistance de trois pôles d'envergure régionale Montargis, Orléans et Gien.

Son positionnement entre Paris, Orléans et Auxerre et son accessibilité par l'autoroute A77 lui confèrent une inscription stratégique à l'échelle du grand territoire. Le territoire bénéficie de leur rayonnement économique, administratif, démographique et culturel.

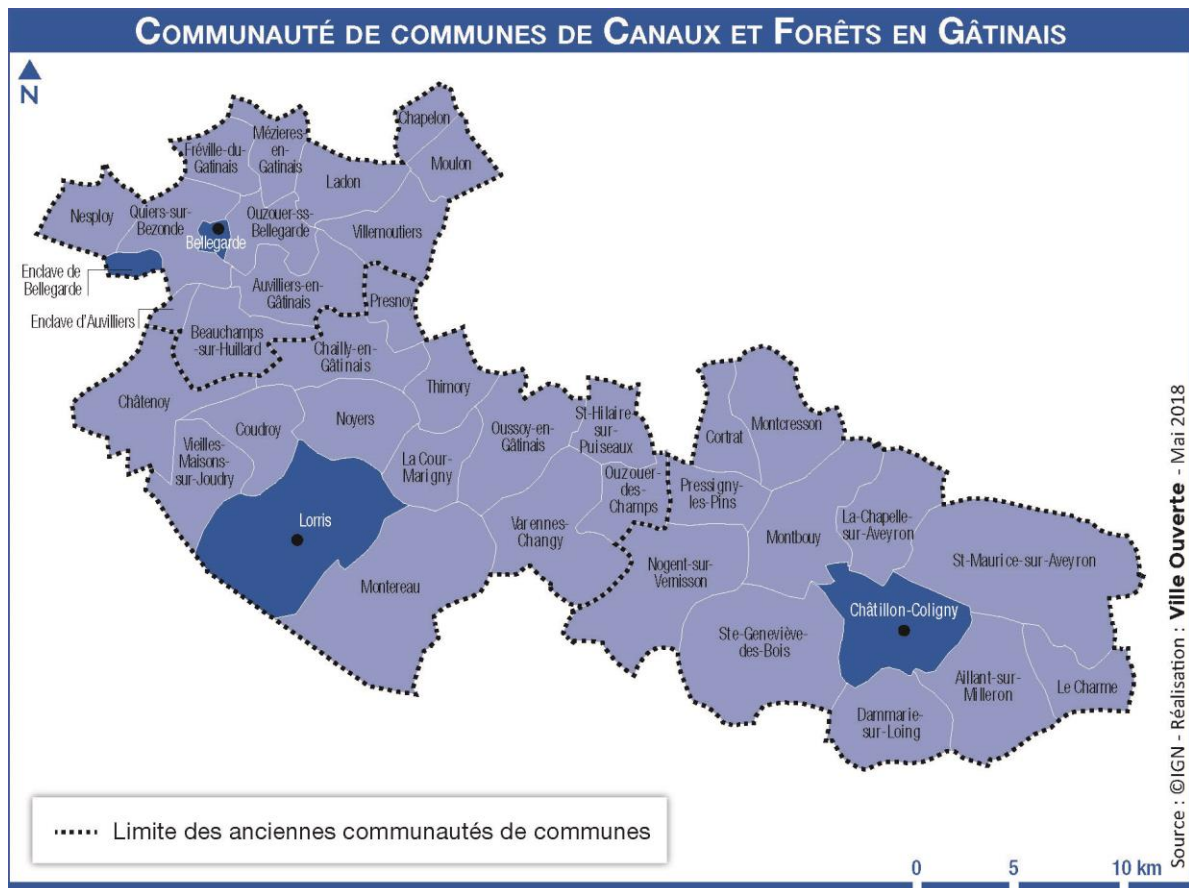
La Communauté de Communes s'inscrit dans le **Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Montargois en Gâtinais**, établissement public notamment en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Ce document de planification stratégique, approuvé le 1er juin 2017, n'inclut pas l'ancienne Communauté de Communes du Bellegardois. Sa révision engagée en fin d'année 2019, permettra d'adapter le périmètre. Le document actuel est d'ores et déjà le document de référence pour l'ensemble du territoire.



L'élaboration du PLUi est l'occasion pour le territoire de s'inscrire dans ces dynamiques de projet de territoire et d'affirmer son positionnement vis-à-vis des autres pôles.

1.2.2 Organisation intercommunale : créer une identité partagée dans l'aire d'influence montargoise

Créée le 1^{er} janvier 2017, suite à la fusion de trois Communautés de Communes, la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais forme un vaste territoire de 766 km², regroupant 38 communes et 28 152 habitants. Son organisation est structurée autour des trois anciens chefs-lieux de canton : Bellegarde, Lorris et Châtillon-Coligny.



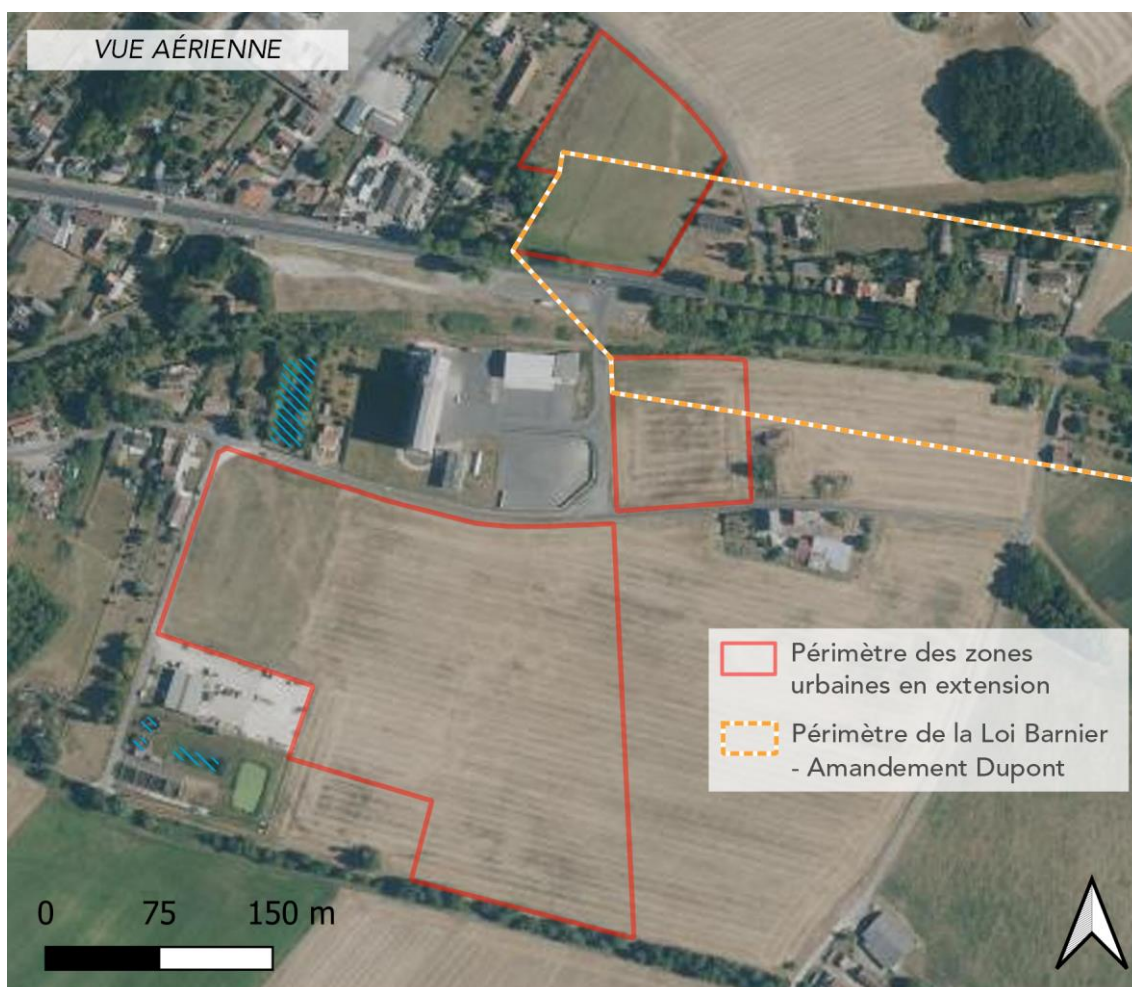
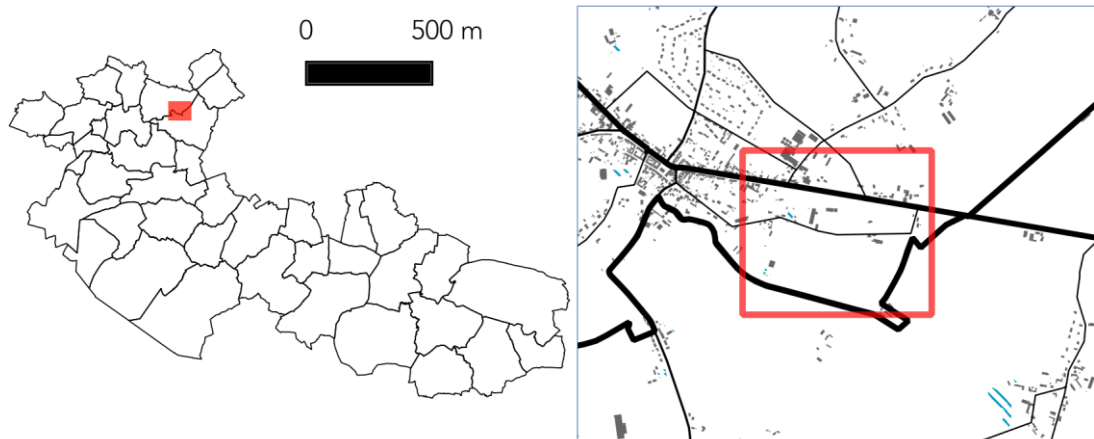
Bien que la culture intercommunale soit relativement ancienne pour les communes, les trois anciens EPCI sont riches d'histoires et d'habitudes de fonctionnement propres.

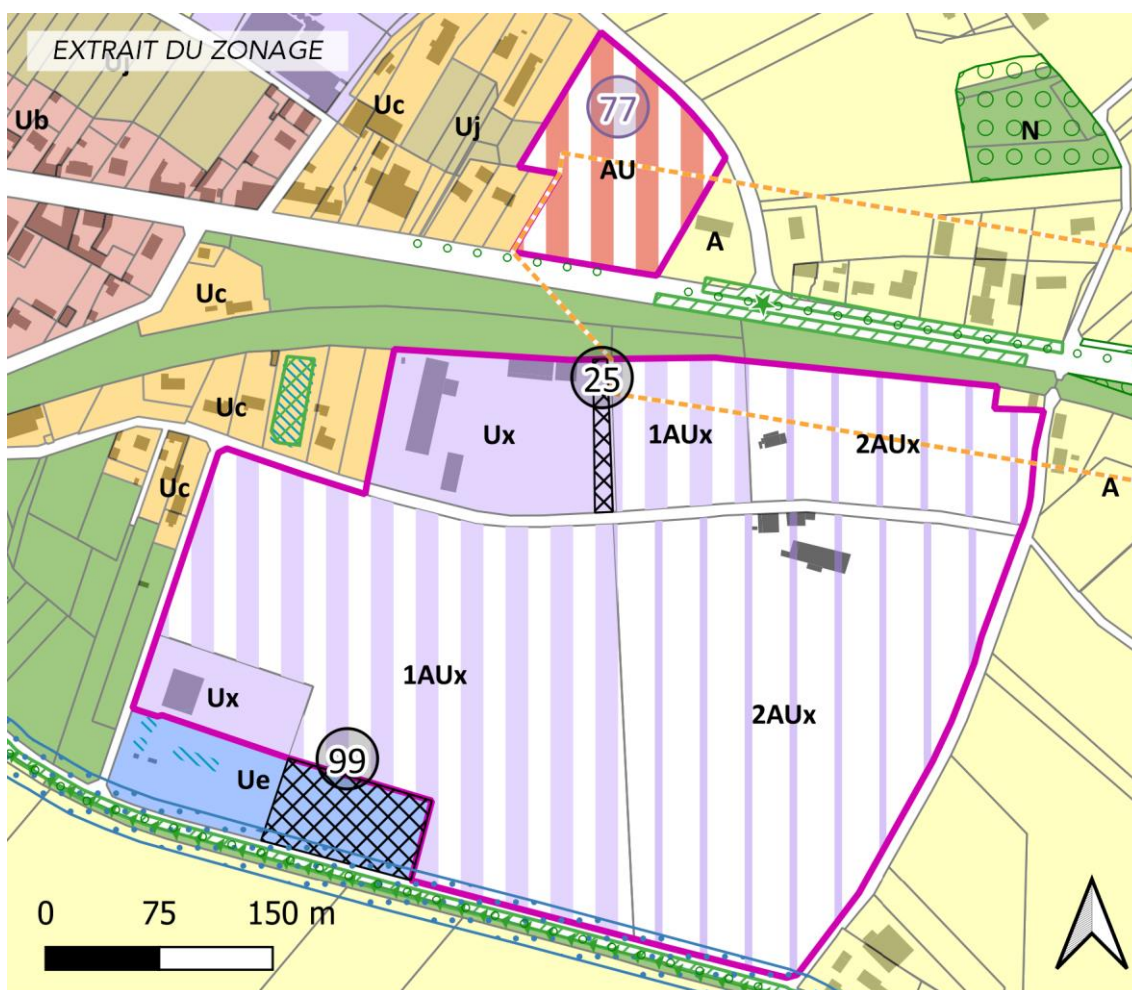
Dans ce contexte, la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), prescrite par délibération en date du 5 septembre 2017, doit également permettre de « faire territoire ». L'élaboration du PLUi-H constitue le premier projet d'envergure mené par cette nouvelle entité. Elle constitue l'opportunité pour les trois anciennes Communautés de Communes d'apprendre à travailler ensemble, d'écrire une vision stratégique partagée pour l'avenir du territoire et d'inventer ainsi une identité et une histoire communes.

2 PRÉSENTATION DES SECTEURS

Une seule commune dispose de secteurs soumis à la loi Barnier et nécessitant une demande de dérogation. Il s'agit de la commune de **LADON**.

2.1 Présentation du secteur





Surface de superposition :

- En zone AU : 6 743 m²
- En zone 1AUx : 2 682 m²

Vocation de la zone ouverte à l'urbanisation :

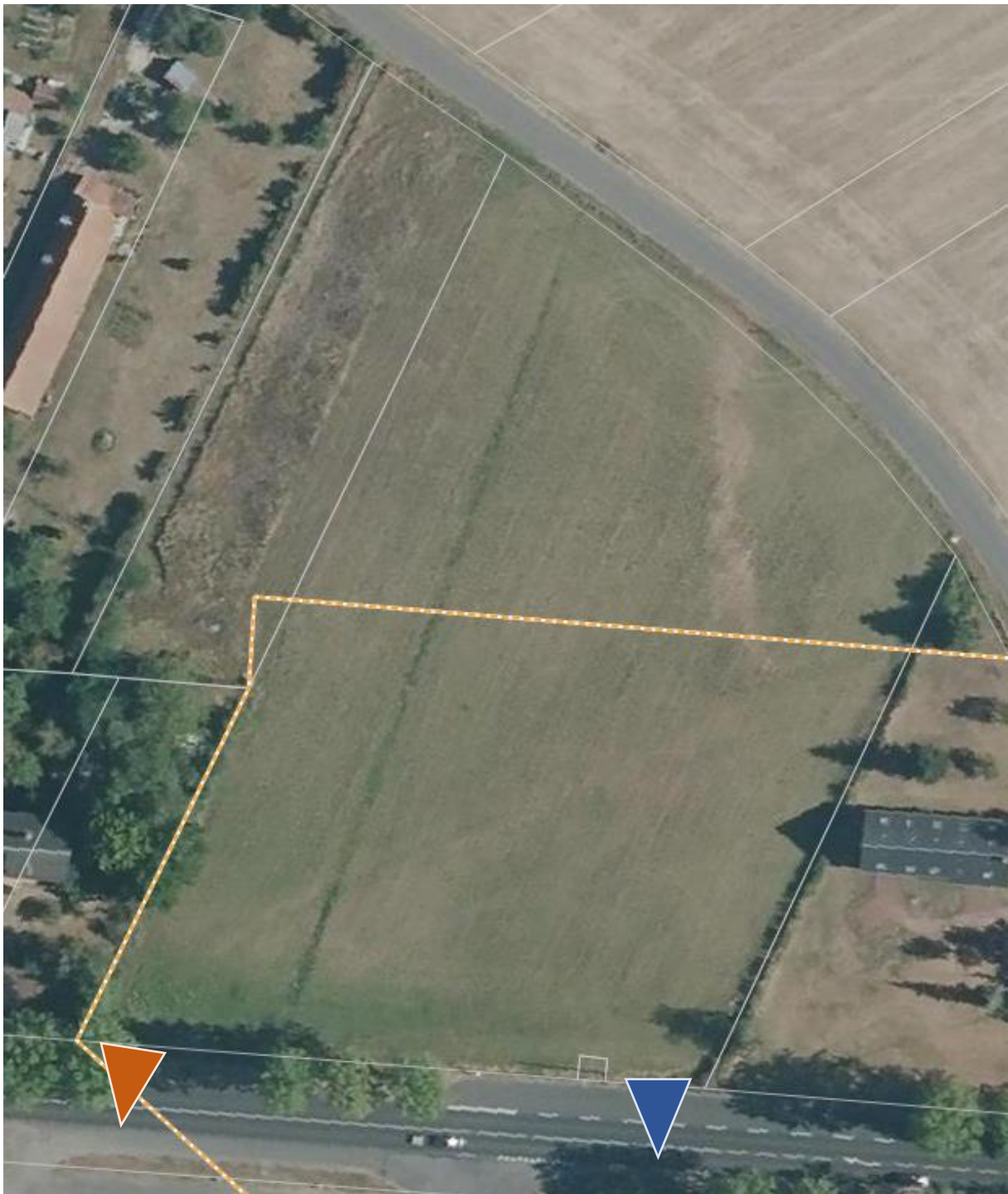
- La secteur situé en zone AU a vocation accueillir des logements. L'opération d'aménagement et de programmation dont fait partie ce secteur prévoit la réalisation de 10 logements individuels.
- La secteur situé en zone 1AUx a vocation accueillir des activités économiques. L'opération d'aménagement et de programmation dont fait partie ce secteur vise à implanter de nouvelles activités au sein d'une ZA existante.

Etat initial

La route classée à grande circulation soumise à la loi Barnier longeant ce secteur est la route Départementale 2160. La marge de recul imposée est de 75 mètres.

Ces secteurs sont actuellement des terres agricoles.

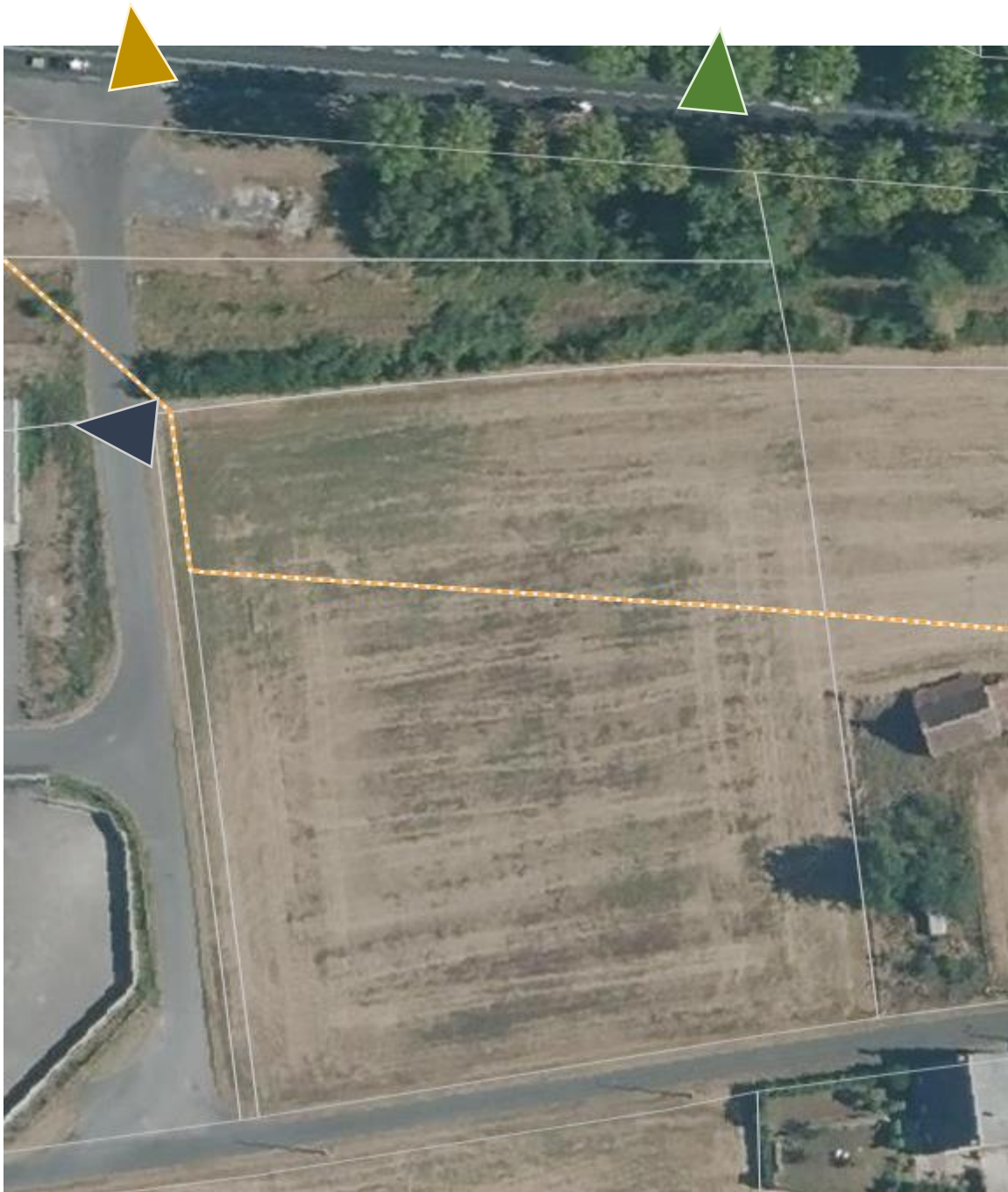
Vue aérienne rapprochée du secteur classé en zone AU



Vues depuis la route départementale du secteur classé en AU



Vue aérienne rapprochée de la zone 1AUx



Vues depuis la route départementale du secteur classé en 1AUx



Vue depuis le chemin longeant le secteur classé en 1AUx



2.2 Définition du projet

2.2.1 Le secteur classé en zone AU

Le règlement écrit applicable à la zone est annexé à la présente demande de dérogation, ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicable sur ce secteur.

Prise en compte de la sécurité

Comme présenté dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'accès au secteur ne se fera pas depuis la route départementale mais depuis la Rue Albert Grenet située sur la partie Nord du secteur.

Prise en compte des paysages

Comme présenté dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, des franges paysagères, un espace public paysager ainsi que les fonds de jardin devront être implantés entre la route départementale et les constructions. Ainsi il n'existera pas de vis-à-vis direct entre les usagers de la route et les futures habitations.

Prise en compte de l'architecture

Les futures constructions devront être implantées avec le même retrait que les constructions existantes. Les constructions ne pourront dépasser 9 mètres au faitage (soit RDC + 1 étage + combles aménagées). Cette hauteur correspond à celle des constructions présentes sur les parcelles limitrophes.

Cependant grâce aux franges paysagères, à l'espace public paysager ainsi qu'aux fonds de jardin implantés entre la route et les futures constructions, aucun vis-à-vis direct n'existera.

PROPOSITION

Au regard du schéma de l'Opération d'Aménagement et de Programmation, il est demandé d'appliquer un recul 25 mètres au lieu de 75 mètres depuis le milieu de la chaussée de la route classée.



2.2.2 Le secteur classé en 1AUx

Le règlement écrit applicable à la zone est annexé à la présente demande de dérogation, ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicable sur ce secteur.

Prise en compte de la sécurité

Comme présenté dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'accès au secteur ne se fera pas sur la route départementale mais depuis un maillage viaire à créer qui s'appuiera sur le chemin existant qui fera l'objet d'un aménagement par la commune (Emplacement Réservé n°25).

Prise en compte des paysages

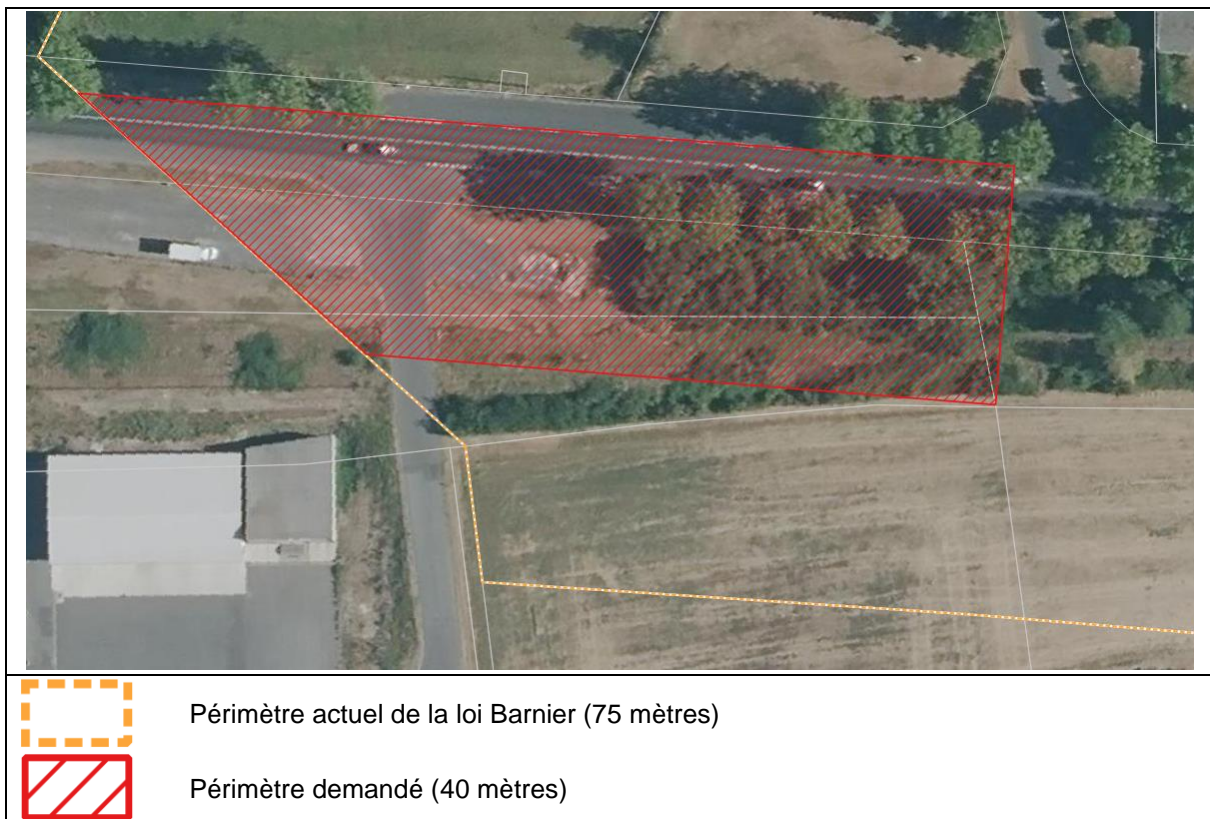
Comme présenté dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, une frange paysagère devra être implantée entre l'espace vert public existant et les constructions. Ainsi il n'existera pas de vis-à-vis direct entre les usagers de la route et la future zone d'activité.

Prise en compte de l'architecture

Comme présenté dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions devront témoigner d'une qualité architecturale leur permettant de s'insérer de façon optimale dans le contexte environnemental et paysager du secteur situé en entrée de ville. De plus, une frange arbustive existe déjà entre ce secteur et la route départementale. L'opération n'a pas pour objet de la supprimer. Ainsi il n'existera pas de vis-à-vis direct entre les usagers de la route et la future zone d'activité.

PROPOSITION

Au regard du schéma de l'Opération d'Aménagement et de Programmation, il est demandé d'appliquer **un recul 40 mètres au lieu de 75 mètres depuis le milieu de la chaussée de la route classée.**



Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le

ID : 045-200067676-20230411-PLUIH_ENVOI14-AU



ANNEXE 1 – PIÈCES SECTEUR AU

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

Dispositions applicables à la zone AU

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme et a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole ou naturel des communes.

La zone AU est peu ou pas encore équipée.

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire ou partiellement de la commune,
- et par la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble assurant un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par :
 - le présent règlement,
 - l'orientation d'aménagement et de programmation qui se rapporte au secteur.

Cette urbanisation peut être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Paragraphe AU1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

Article AU 1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X y compris les activités d'élevage		
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve de ne pas générer de nuisances* :

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
				<ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles constructions sont autorisées à condition que leur emprise ne dépasse pas 300 m², - Les extensions aux constructions existantes sont autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUi.
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles			Sous réserve de ne pas générer de nuisances*
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public			Sous réserve de ne pas générer de nuisances*
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux		X	
	Centres de congrès et d'exposition	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a – Les constructions* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Article AU 1.2 : Sont soumises à conditions

a – L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1.1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*pièce n°3 du PLUi*) et conformes aux dispositions du PPRi (*annexe 6-2 du PLUi*).

b – Les extensions*, la réfection* et l'adaptation* des constructions* et installations existantes, autres que celles autorisées à l'article 1.1, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

c – Les affouillements* et exhaussements* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine*) et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,
- s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...).

Article AU 1.3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

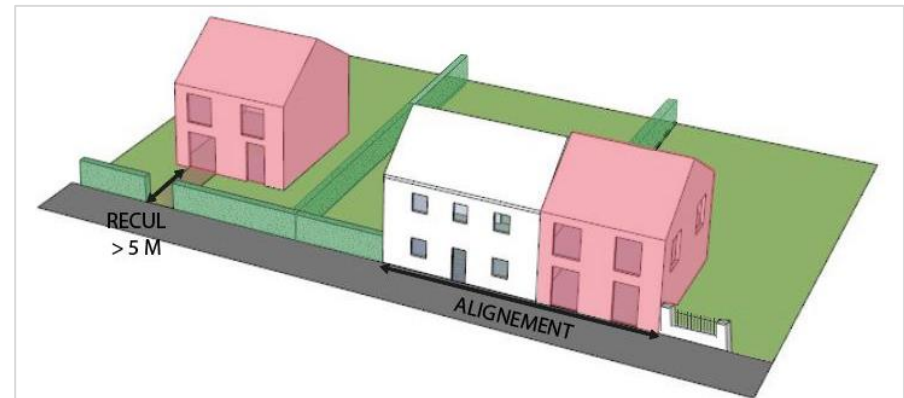
Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AU 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions*

2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques*

a - Les constructions* seront implantées soit :

- A l'alignement*,
- En retrait*, avec un minimum de 5 mètres.



b - Toutefois, une implantation différente des constructions* peut être autorisée ou imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- lorsqu'une opération d'aménagement ou de programmation (OAP) le définit sur son périmètre
- pour des constructions* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

c - En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes* implantées conformément aux dispositions du PLUi, un débord de 30 centimètres maximum pourra être autorisé.

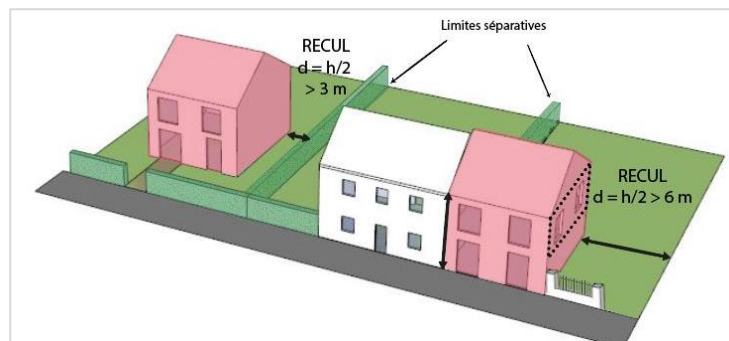
2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives*

a - Les constructions* seront implantées soit :

- sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
- en retrait*.

b – En cas de retrait*, les constructions* respecteront :

- en présence de baies* : une distance au moins égale à la moitié de la hauteur* du bâtiment* rabattue au sol (h), cette distance (d) n'étant jamais inférieure à 6 mètres.
- en l'absence de baies* : une distance au moins égale à la moitié de la hauteur* du bâtiment* rabattue au sol (h), cette distance (d) n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



c – Les constructions* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, les ouvrages enterrés et les constructions* et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

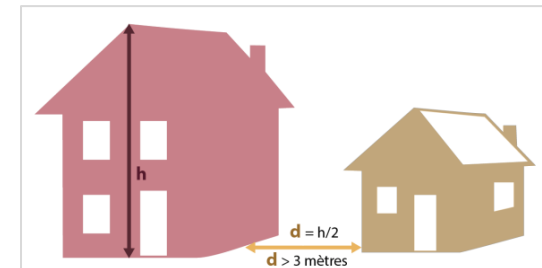
- en limite séparative*.
- avec un retrait* minimum de 1 mètre.

Cas particuliers

d - Une implantation différente des constructions* peut être imposée lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.

2.1.3 Implantations des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur* du bâtiment* rabattue au sol (h), cette distance (d) n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1.4 Emprise au sol* maximale des constructions*

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions* – y compris des annexes* – ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain*.

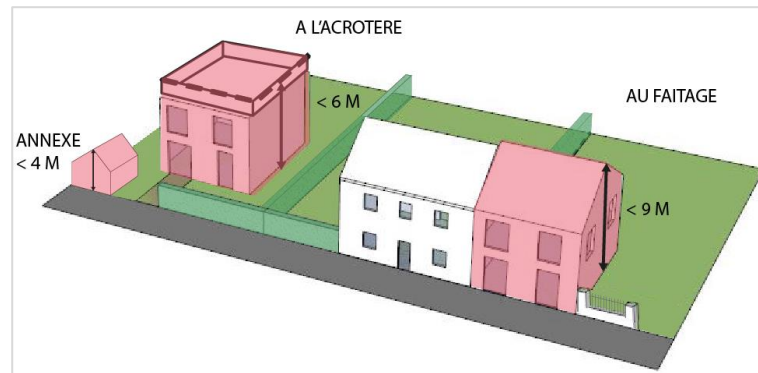


2.1.5 Hauteurs* des constructions*

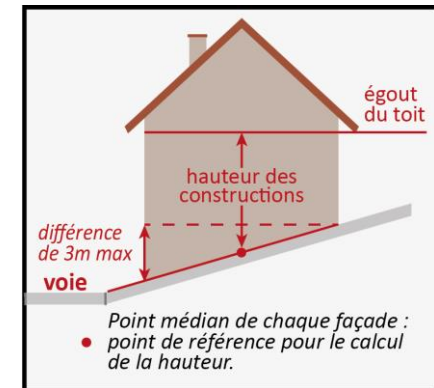
a - La hauteur* maximale à ne pas dépasser est de :

- 9 mètres au faîtage (soit RDC + 1 étage + Combles aménagés),
- 6 mètres à l'acrotère*.

La hauteur* des constructions* annexes* ne doit pas excéder 4 mètres à l'acrotère* ou au faîtage de la toiture.



b - Les hauteurs* susvisées seront prises au point médian de chaque façade* (par référence au terrain naturel*). En cas de terrain* en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade*, ne peut excéder de plus de 3m à l'égout du toit.



Article AU 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Aspect extérieur des constructions*

I – Prescriptions générales

a - Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables. L'implantation de la construction* devra être en accord avec la topographie du terrain*.

b - Les matériaux utilisés pour **réaliser une extension***, **une réfection***, **une adaptation*** ou **une annexe*** du bâtiment* doivent être similaires, par la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction* du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. L'utilisation de bardages* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II – Règles alternatives

a - Pour les annexes* inférieures à 10 m², les dispositions du paragraphe 2.2.1 *Aspect extérieur des constructions** ne sont pas applicables.

b - Sur les secteurs concernés par une **servitude de protection des abords des monuments historiques** :

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction* d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

c – Les équipements d'intérêt collectif et de service public sont exonérés des règles ci-après, tant pour l'aspect des constructions* que pour le traitement des clôtures* (ex. les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur*).

III – Parements extérieurs

a – Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres (gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune, sable, rose pâle...). Les couleurs vives ou saturées * sont interdites.

L'usage de matériaux et/ou couleurs contrastées, pour des décors et modénatures est autorisé (par exemple, pour mettre en évidence les jeux de volume ou les encadrements des portes et fenêtres).

b – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.


Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

En façades*, est interdit l'usage de :

<p>Faux pans de bois</p> <p><i>Exemple de bardage* en PVC</i></p> <p>Source :</p> <p><i>Exemple de bardage* en composite</i></p> <p>Source : Pinterest</p>	
<p>Bardages* métalliques non préteintées</p>	
<p>Bardages* plastiques</p> <p><i>A l'exception des bardages plastiques mate pour l'isolation par l'extérieur</i></p> <p><i>Exemple de bardage* en PVC</i></p> <p>Source : Bati produit</p>	

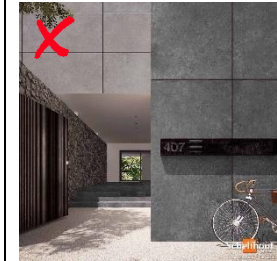
Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>Produits verriers (en dehors des ouvertures)</p> <p>Source : Grandeur nature</p>	
<p>Parements de pierre</p> <p>Source : Ecoetra Parement</p>	  <p>Source : Blocstar</p>

Parements de carrelage

Source : Schelfhout



et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet.

Lorsque les façades* sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

c – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

d – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

IV - Adaptation* au sol

a - Sous réserve des règles définies par le PPRI et sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur* du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel*. Cette hauteur* peut être portée à 0,80 mètre par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction*.

b - Les sous-sols enterrés sont interdits.

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

V – Toitures

A – Forme et pente

a – Les parties de construction* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment*.

b – Les toitures seront composées de deux pans minimum, dont deux pans principaux. L'objectif recherché est d'éviter les toitures en pointe de diamant (à quatre pans) pour les constructions* principales. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les extensions* et les annexes* peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment* existant, sans être inférieur à 30°.

c – Pour les extensions* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres, les abris de jardin et les abris de piscine*, d'autres degrés de pente sont admis.

Les carports auront une pente minimale de 2%.

Les vérandas et les appentis auront une pente minimale de 5% afin d'assurer l'écoulement des eaux de pluie.

d – Les toits plats sont autorisés à condition qu'il y ait une recherche d'économie d'énergie, de ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales ou d'un parti-pris architectural affirmé sans négliger le principe d'intégration générale.

Les toits plats inaccessibles auront une pente d'environ 1%. Les toits plats accessibles ou toitures terrasses ont une pente de 1,5% à 2%.

B – Matériaux

a – Les matériaux autorisés sont :

Toiture en tuile plate	 <p>Source : rénovation-toiture.fr</p>
Toiture en ardoise	 <p>Source : toiture.pro</p>


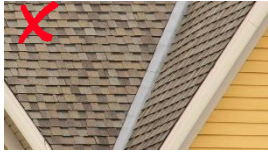

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

		Pour les constructions principales	Pour les Annexes
Toiture en cuivre	 Source : la rénovatino	✗	✓
Toiture en zinc	 Source : rénovation-toiture.fr	✗	✓
Toiture en bac acier	 Source : Habittoit	✗	✓

b – Pour les extensions* vitrées, les vérandas, les pergolas, les serres et les abris de piscine*, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale.

c – Les matériaux interdits sont :

Tôle lisse	 Source : castorama
Bardeau d'asphalte	 Source : Toitures Steeve Arbour
Plastique	 Source : Espace Emeraude

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C – Ouverture

a – L'implantation de lucarnes et châssis de toit et leur nombre sont en rapport avec les ouvertures des façades.

b – Les châssis de toit doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100 centimètres et être intégrés dans la toiture. Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par versant, et dans la moitié inférieure de la hauteur de couverture.

VI – Clôtures*

a – La hauteur* totale des clôtures* est fixée à 1,80 mètre (portail et piliers inclus).

b – **Les clôtures* sur rue** devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en accord avec le traitement de la construction* principale,
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, surmonté d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive,
- soit de panneaux ou plaques ajourées préteintées de couleur neutre,
- soit d'un grillage ou d'un muret bas de 30 centimètres maximum, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

c – **Les clôtures* autres** que celles sur rue devront être constituées :

- soit d'un grillage ou d'un muret bas de 30 centimètres maximum, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales ;
- soit de panneaux ou plaques ajourées préteintées ;

En limite d'une zone N ou A, la clôture* devra être à dominante végétale (haie doublée ou non d'un grillage ou d'un muret bas de 30 centimètres maximum).

d - Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons non préteintés sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 centimètres maximum surmontées d'un grillage

e – Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

f – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

g – Une hauteur* et des aspects différents pourront être autorisés pour la réfection* ou l'extension* d'une clôture* déjà existante dont la hauteur* ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

VII – Les éléments techniques

a – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade* ou en toiture.

b – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction* :

- Soit en étant placés sur la façade* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

a – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

b – La démolition des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction* principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction* menaçant ruine en application du Code de la construction* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

c – Les extensions* des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions* ou parties de constructions*,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

d – L'isolation par l'extérieur des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

2.2.3 Performances énergétiques

a – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

b - La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant

des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

c – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions*.

Article AU 2.3 : Traitement des espaces non-bâti

2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dans la zone AU, 50% de la parcelle* sera traitée en espaces végétalisés.

2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

I – Principes généraux

a – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

b – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

c – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

d – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

II – Plantations

a – Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

b – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum :

- Un arbre de haute tige, par tranche de 100 m² de terrain* libre,
- un traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m².

c – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain* (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments* environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

2.3.3 Continuités écologiques

I – Haies et alignements* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement*.

II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

Article AU 2.4 : Stationnement*

2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

a - Le stationnement* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur le terrain* de la construction*.

b - En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle*, le stationnement* peut être réalisé sur un terrain* proche de la construction*.

c - Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements* peuvent être envisagés sous forme d'un parking

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements* sur les parcelles* des constructions*.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement*

a - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

b - Les aires de stationnement* comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

c - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement* extérieurs privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

III – Normes de stationnement* pour les constructions* et installations nouvelles

A – Pour les constructions destinées à l'Habitation*

2 places minimum par logement.

Dans les immeubles et/ou opérations groupées comprenant plusieurs logements, il doit être aménagé un nombre de places supplémentaires banalisées et non affectées accessibles aux visiteurs, au moins égale à 20% du nombre de logements (on compte une place par quotité amorcée).

B – Pour les autres destinations

Le stationnement* doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction*.

C – Pour les véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement* destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement* de moins de 10 places.

IV – Exonération totale ou partielle de réaliser les places de stationnements* sur le terrain* de l'opération

a - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment* existant ou en reconstruction sur site sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

b - Les changements de destination*, les réhabilitations et les extensions* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

c - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

a – Toute nouvelle construction* devra prévoir du stationnement* cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions* à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

b – Tout local affecté à un usage de stationnement* doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement* cycle. Ces dispositions

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU3 : Equipement et réseaux

concernent les parcs de stationnements* d'accès* destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

Paragraphe AU3 : Equipement et réseaux

Article AU 3.1 : Desserte par les voies publiques* ou privées

Les parcelles* doivent être desservies par des voies publiques*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.1 Accès *

Pour être constructible, toute unité foncière* doit comporter un accès* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction* ou de l'ensemble des constructions* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès* des constructions* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 mètres ;

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU3 : Equipement et réseaux

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets ;
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

Article AU 3.2 : Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction*, est obligatoire pour toute construction* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

3.2.2 Eaux usées

a - Si le réseau collectif existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction* ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

b - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

c - A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées autres que domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

d - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3.2.3 Eaux pluviales

a – Les eaux pluviales en provenance des parcelles* privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière*, par un dispositif adapté à l'opération et au terrain*. Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

b – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

c – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.4 Electricité – Téléphone – Internet

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection* des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de

Dispositions applicables à la zone AU

Paragraphe AU3 : Equipement et réseaux

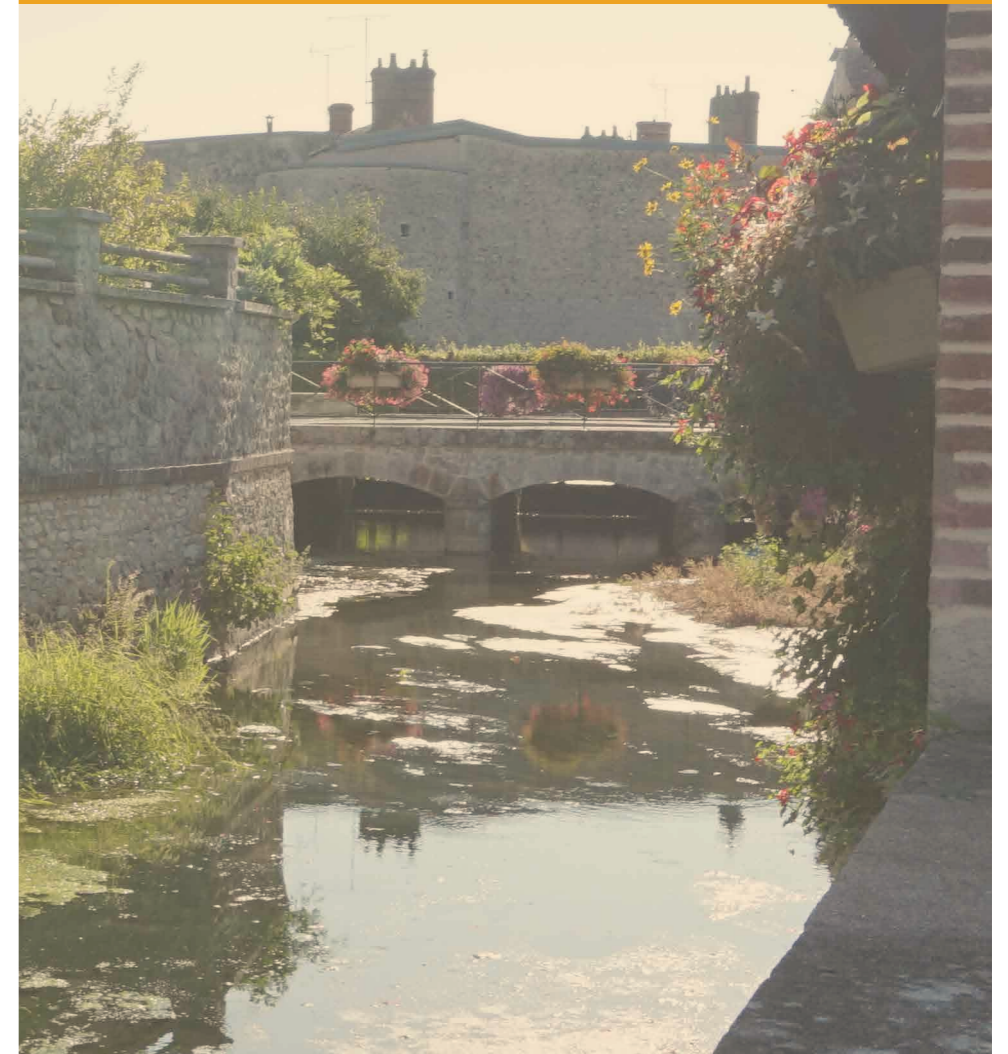
communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions* à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

3.2.5 Collecte des déchets

Les constructions* à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions*.



OAP SECTORIELLES



Conscient des limites écologiques et urbaines du modèle unique de lotissement d'habitat individuel mais aussi du fait que la production de lotissements pavillonnaires standardisés ne répond que très partiellement aux besoins et aux désirs d'habitat individuel des français, nous proposons d'enrichir les opérations de logements, par la prise en compte de plusieurs principes (respect de la biodiversité, bioclimatisme, variation des typologies et des densités, renforcement du maillage existant...). Ces principes sont à la fois des objectifs à atteindre et des cadres opérationnels pour les OAP.

L'OAP ne pouvant graphiquement tout résumer, nous enjoignons ici quelques exemples concrets pour préciser notre démarche (coupes de voirie, traitement des franges, etc.). L'objectif des pages qui suivent est de bien expliciter les principes sous-jacents et transversaux à chacune des OAP.

4 grandes orientations sont suivies :

1- Enrichissement et diversification des modèles d'habitat, notamment individuels, en réfléchissant à un meilleur équilibre entre les qualités de l'habitat individuel et collectif.

2- Intégration des opérations à l'espace urbain par le maillage avec l'existant, repérage du fonctionnement urbain, et harmonisation avec les formes urbaines existantes.

3- Qualité environnementale et paysagère, par le respect de la biodiversité et des équilibres en place à grande et petite échelle, et la gestion des franges paysagères.

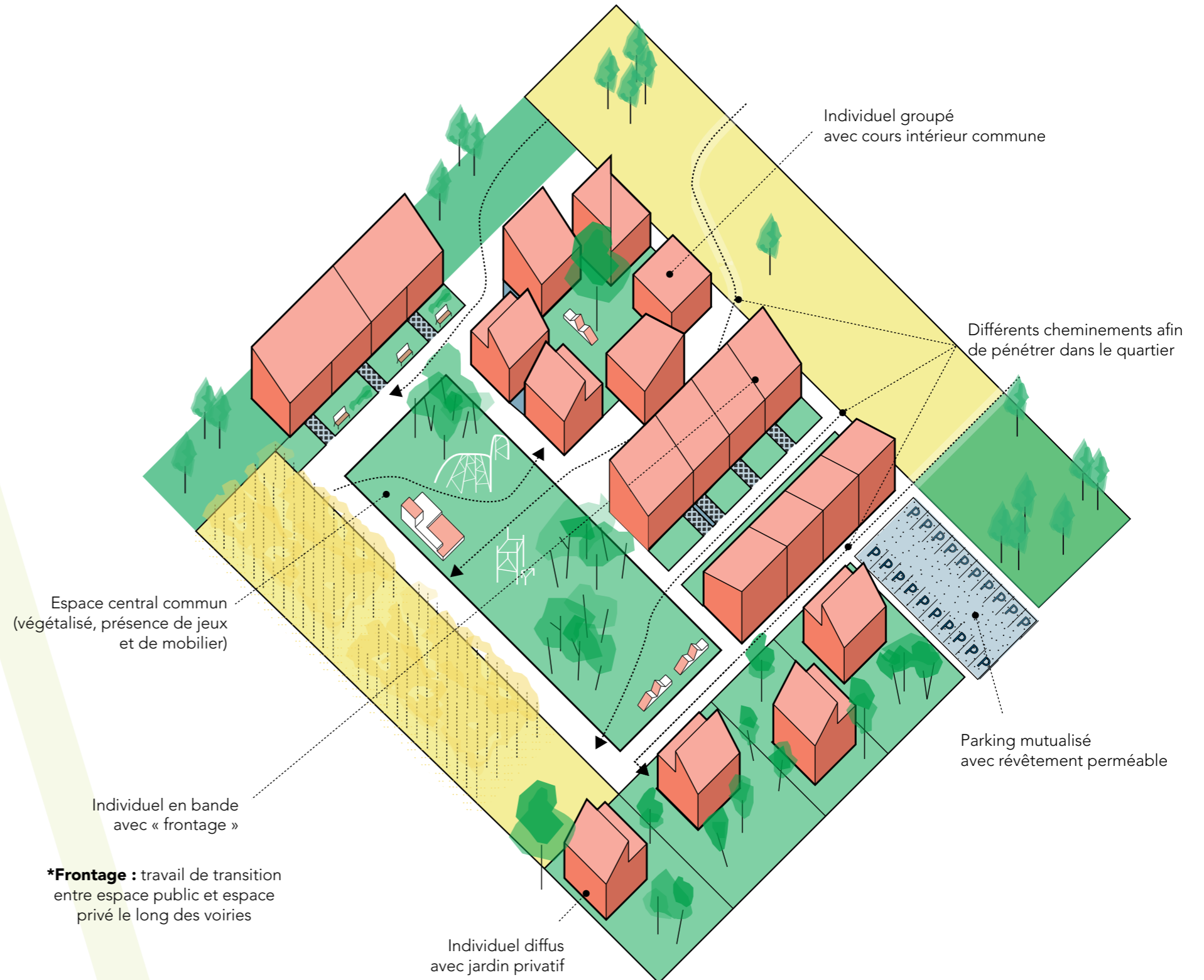
4- Intégration des risques et des nuisances liés au site et prise en compte de principes architecturaux durables.

1. ENRICHISSEMENT ET DIVERSIFICATION DES MODÈLES D'HABITAT INDIVIDUELS

Proposer des formes urbaines variées

Le recours systématique aux logements individuels en lotissement pose des problèmes écologiques (étalement urbain) et ne permet pas de satisfaire certains désirs d'habiter (isolement social, standardisation des logements). L'enjeu est donc d'enrichir et de diversifier les modèles d'habitat individuel.

- Proposer des opérations mixtes de logements collectifs et individuels qui tentent d'allier les qualités de ces deux modes d'habiter.
- Varier les typologies et les densités des logements individuels (diffus, accolés, ou groupés) afin de produire des variations d'usage.
- Associer aux logements et espaces individuels associés le cas échéant une gamme d'espaces extérieurs variés, de taille et de statuts différents (par exemple: jardins familiaux centraux, terrasses, «front gardens», patios, etc.) pour permettre une pluralité d'usages.
- Proposer des cheminements doux, des espaces de respiration, un mobilier urbain facilement appropriable par les habitants.
- Utiliser les formes urbaines pour créer de l'urbanité, des espaces de convivialité et de rencontre.



OAP SECTORIELLES PRINCIPES DE LÉGENDE

2. INTÉGRATION DES OPÉRATIONS À L'ESPACE URBAIN PAR LE MAILLAGE AVEC L'EXISTANT

Encourager les mobilités actives

Pour encourager les pratiques de mobilité active, il sera nécessaire de développer par le biais des futurs aménagements ou requalifications des voiries et des espaces publics, une culture de partage de la voirie autour d'aménagements qualitatifs accompagnés d'une signalétique efficace. Par ailleurs, il serait intéressant de réglementer, dans le cadre des constructions neuves ou de réhabilitation (habitat, commerces/services, équipements) l'offre de stationnement vélo à proximité. L'enjeu principal de toutes nouvelles opérations d'aménagement est de fluidifier et de faciliter l'accès des nouveaux habitants vers une pluralité de transports.

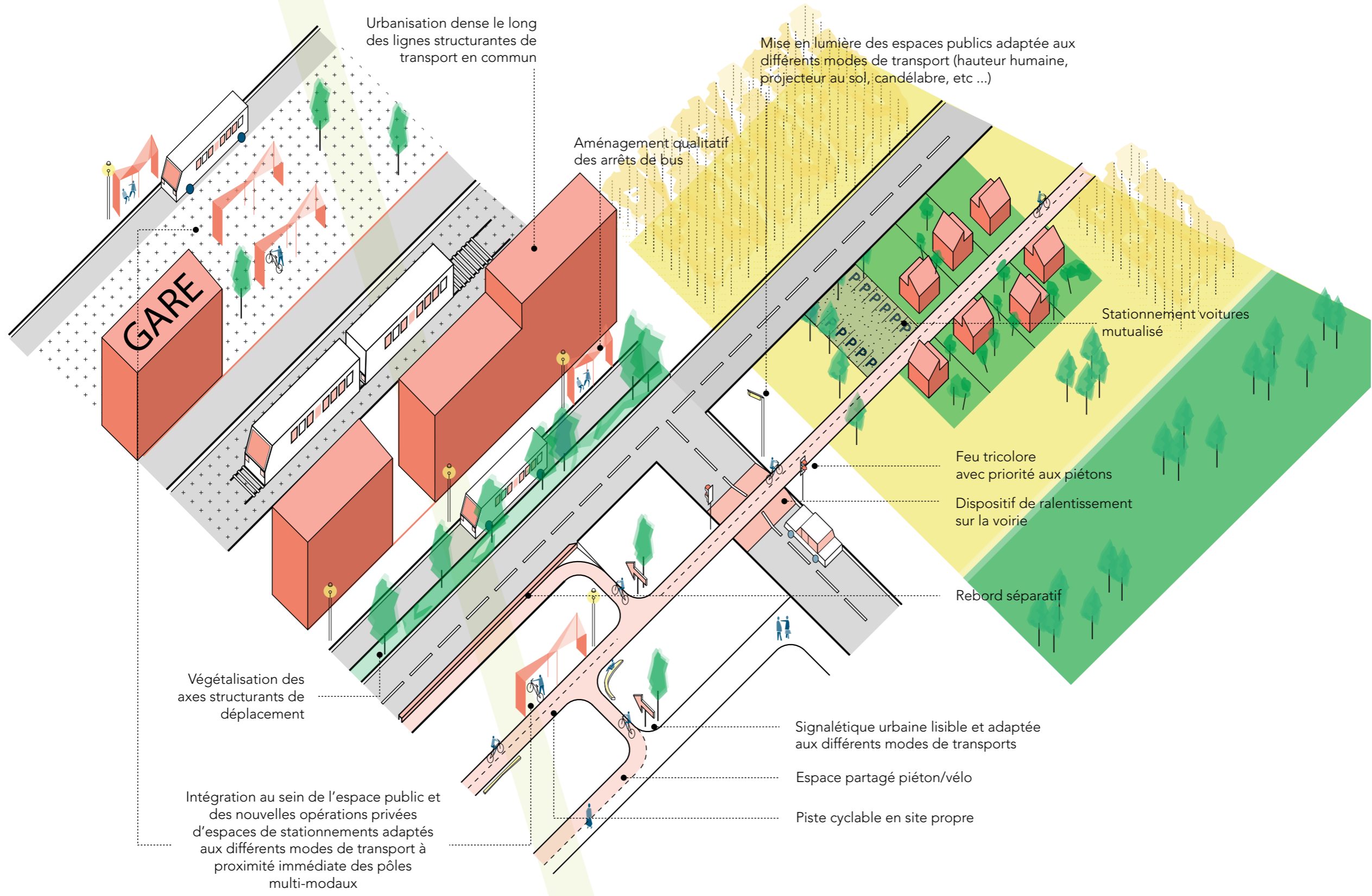
- Faciliter l'accès vers les transports en commun en intensifiant le tissu urbain autour des axes majeurs. Ceci afin d'assurer un seuil critique d'habitants permettant de garantir l'ouverture et/ou le maintien d'une ligne de transport en commun.
- Assurer la continuité et la perméabilité des espaces nouvellement créés avec ceux existants : publics (rues, parcs, places...) et la desserte déjà présente (routière, ferrée, cheminements doux...).
- Proposer une hiérarchie de voirie variée et adaptée (rue, voie semi piétonne, sente piétonne...) aux usages.
- Réduire la place accordée à la voiture au profit d'autres usages (jeux d'enfants, espaces verts...).
- Définir des modes de stationnement (solidarisé ou non avec la maison individuelle, mutualisé ou non...). Penser notamment l'évolution de ces modes de transports alternatifs en intégrant des prises électriques aux espaces de stationnement.
- Donner une place importante aux liaisons douces, en facilitant leur accès, leur continuité, leur lisibilité et leur sécurité.



EXEMPLE DE PARTAGE DE LA VOIRIE
(SOURCE LE DAUPHINÉ LIBÉRÉ)

OAP SECTORIELLES PRINCIPES DE LÉGENDE

2. INTÉGRATION DES OPÉRATIONS À L'ESPACE URBAIN PAR LE MAILLAGE AVEC L'EXISTANT



OAP SECTORIELLES PRINCIPES DE LÉGENDE

2. INTÉGRATION DES OPÉRATIONS À L'ESPACE URBAIN PAR LE MAILLAGE AVEC L'EXISTANT

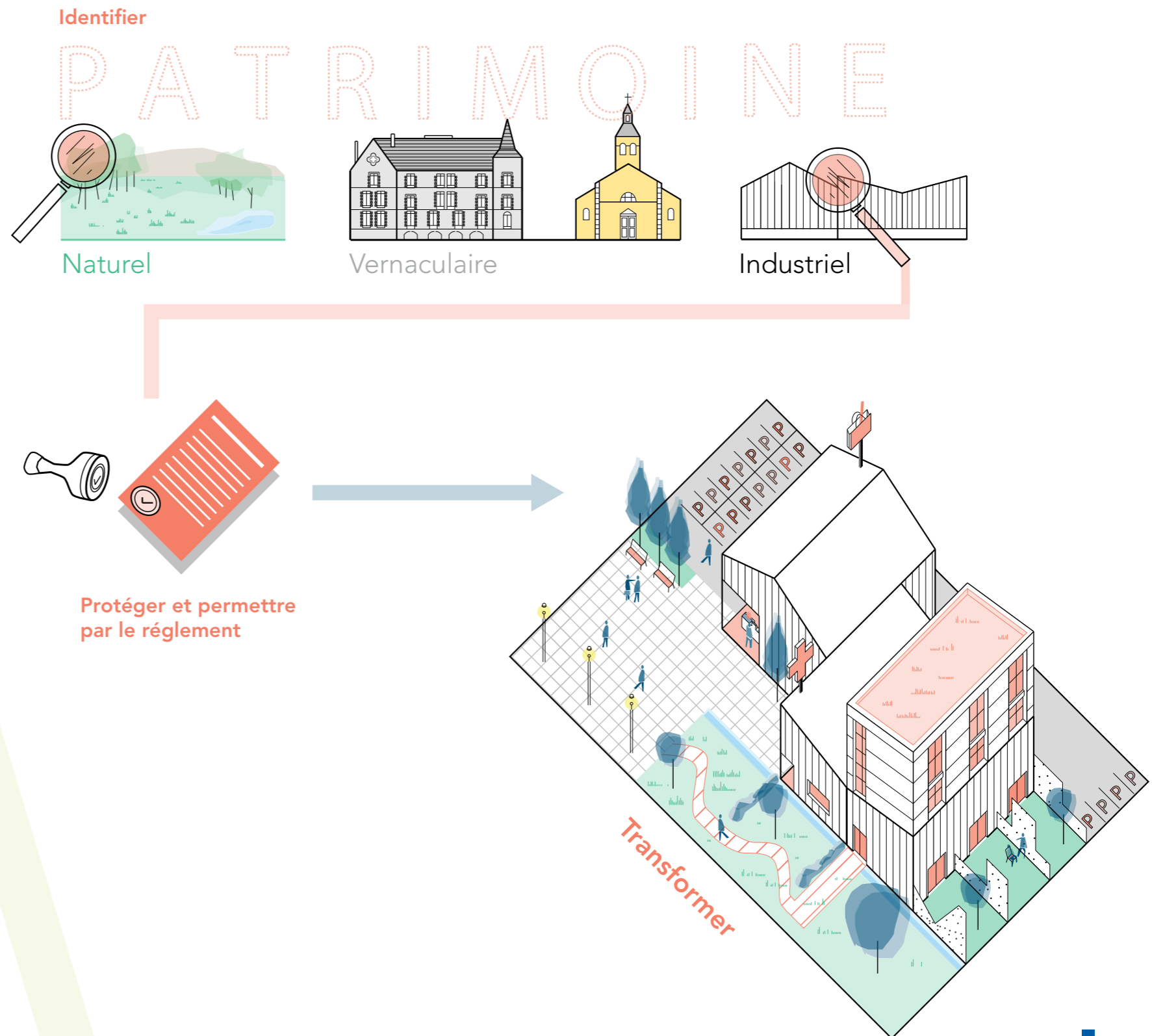
Intégrer l'opération à l'espace urbain existant

- Prendre en compte les implantations existantes et les usages du lieu.
- Veiller à l'harmonie entre les formes urbaines existantes et celles créées en travaillant sur les hauteurs, les gabarits, les formes architecturales, ainsi que sur les implantations (en fond de parcelle, en bordure de voirie...).
- Conserver des possibilités d'évolution du tissu, en réservant des possibilités d'extension des voiries.

Agir sur et avec l'existant

La construction « de la ville sur la ville » est un impératif actuel des nouveaux projets d'aménagements. Elle permet de limiter l'impact écologique de constructions nouvelles et tend à préserver la mémoire des lieux.

- Identifier et repérer les éléments pouvant faire l'objet d'une réhabilitation.
- Protéger et mettre en valeur un patrimoine qui fait la richesse d'un territoire (paysager, bâti ou immatériel)
- S'inscrire dans une logique de respect des usages existants (prendre en compte les événements sur l'espace public (marché, manifestation culturelles diverses) et les pratiques singulières (jeux, rassemblements, baignade, ...))



OAP SECTORIELLES PRINCIPES DE LÉGENDE

3. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Protéger les espaces de biodiversité

Vecteurs de biodiversité et composante essentielle de la qualité de vie, les réservoirs et corridors de biodiversité devront être préservés et confortés afin de maintenir au sein du territoire un maillage d'espaces de nature. La démarche invite ainsi à construire la ville à partir du respect et du développement des espaces de nature plutôt qu'en artificialisant des espaces riches de biodiversité.

Chaque nouveau projet d'aménagement modifie la biodiversité dans un milieu donné. L'impact de l'homme sur son environnement peut être régulé grâce à certaines actions :

- Repérer et sauvegarder la faune et la flore déjà présentes sur le site (éviter-réduire-compenser).
- Poursuivre la trame verte et bleue au sein des différents secteurs concernés.
- Sauvegarder les végétaux (arbres, fleurs, etc.) remarquables et/ou instaurer des mesures compensatoires.
- Intégrer une réflexion sur les déplacements et habitats animaux en créant des infrastructures adaptées et/ou en respectant les corridors écologiques.
- Installer un éclairage raisonné qui permet de lutter contre la pollution lumineuse et bénéficie au mode de vie des animaux nocturnes.

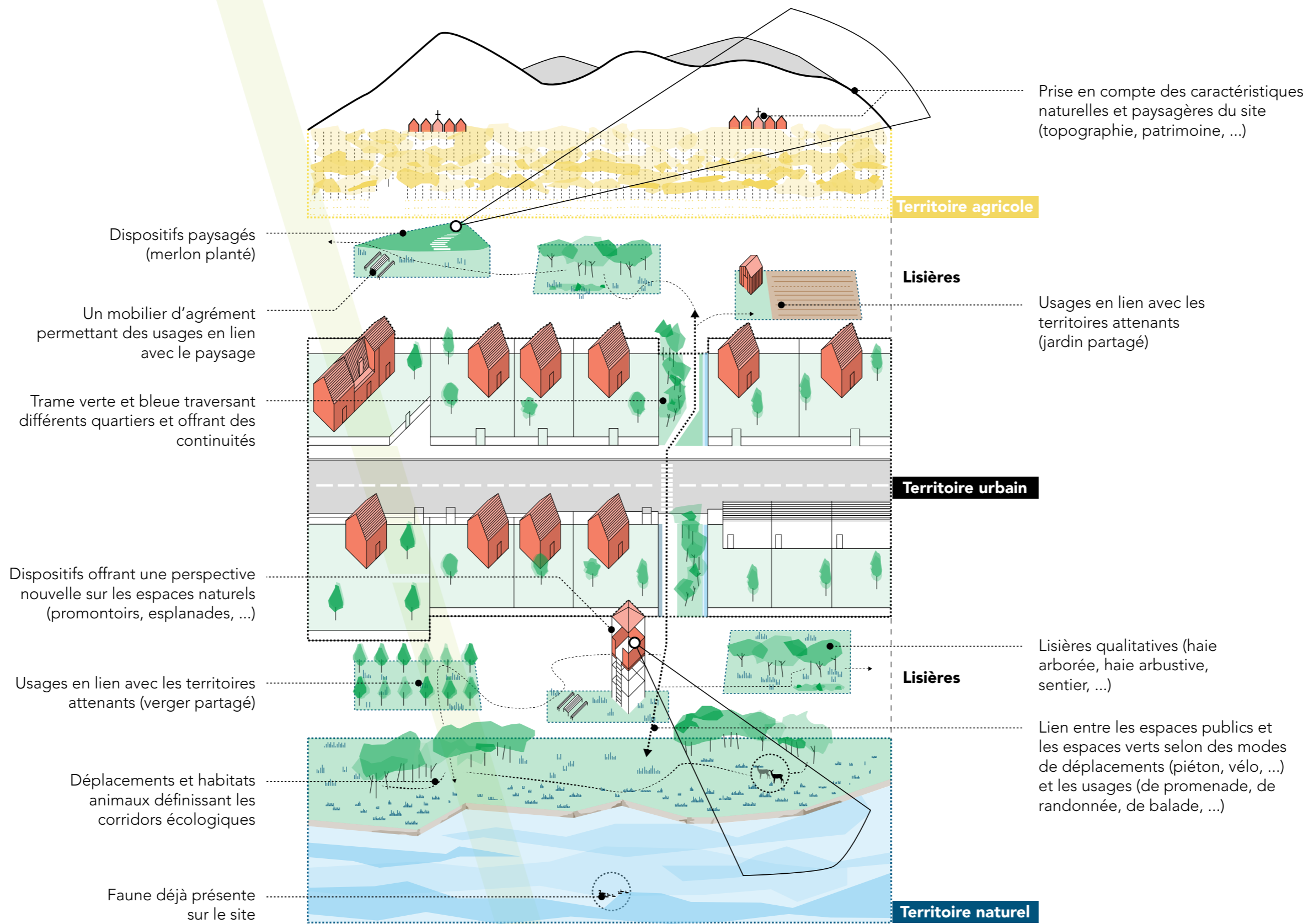
Penser l'interface entre espaces bâtis et naturels

Les réservoirs et corridors de biodiversité cohabitent ponctuellement avec un tissu urbain existant en évolution. Il convient donc de ménager ces entités les unes avec les autres, en préservant leurs qualités respectives. La perspective engagée consiste à reconnaître les lisières urbaines ainsi définies comme espaces de projets sur lesquels il serait souhaitable de développer de nouveaux usages et de nouvelles formes urbaines pour envisager des transitions entre les différents tissus. L'épaississement de ces secteurs de réflexion autour des sites liés à la trame verte et bleue pour y intégrer leur environnement bâti ou constructible direct permettra de penser les transitions, les percées visuelles, les continuités écologiques.

Les projets d'aménagement devront ainsi :

- Prendre en compte les caractéristiques naturelles et paysagères du site (la topographie, les axes d'écoulement et d'accumulation des eaux, les cônes de vue, les perspectives, la végétation existante, le patrimoine bâti remarquable).
- Travailler les interfaces, comme les franges paysagères, notamment en matière de gestion des lisières entre zones urbanisées et espaces agro-naturels, ou pour les entrées de bourg, ou aires de stationnement boisées.
- Penser le lien entre les espaces publics et les espaces naturels (jardins, parcs, plantations, ...), inclure des principes d'accès divers en pensant les profil et gabarit des voies selon les modes de déplacements et les usages (de promenade, de randonnée, de ballade, etc.).

3. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE



OAP SECTORIELLES PRINCIPES DE LÉGENDE

4. INTÉGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES LIÉS AU SITE ET LA PRISE EN COMPTE DE PRINCIPES ARCHITECTURAUX DURABLES

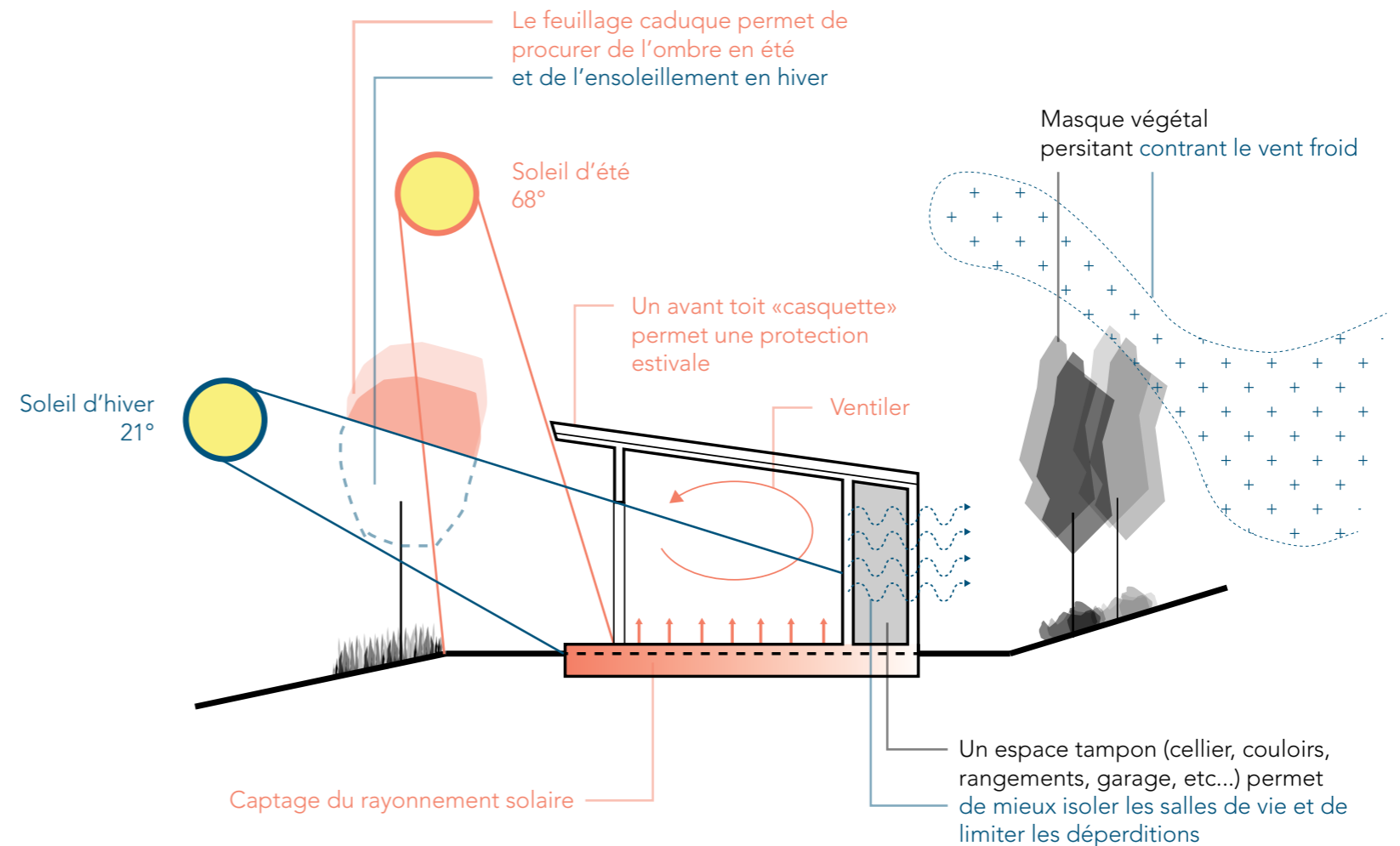
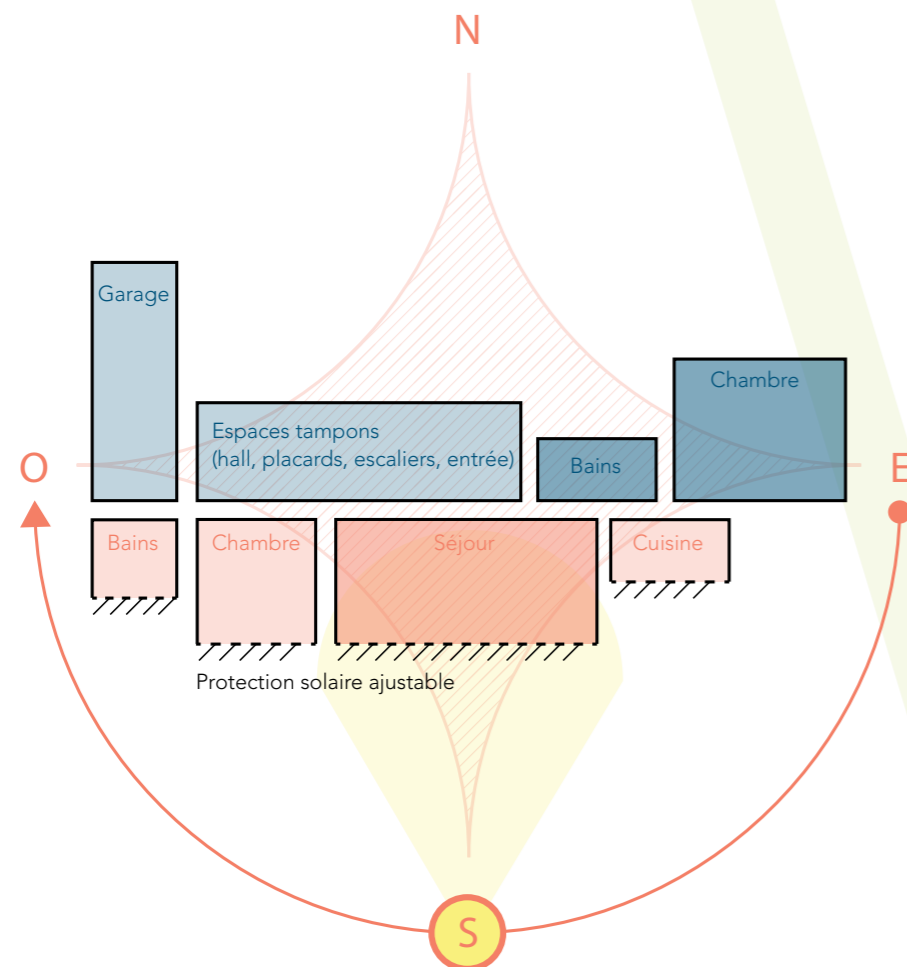
Limiter les besoins énergétiques du bâti

A l'échelle architecturale, un travail sur l'orientation et le dimensionnement des pièces permet de limiter les besoins énergétiques du logement :

- Valoriser au maximum la partie sud du terrain, favoriser l'arrivée de lumière naturelle grâce à une implantation choisie en fonction de l'ensoleillement, des logements peu profonds, multi-orientés, dotés de larges baies vitrées et de revêtements dont le rendement lumineux est important.

- Favoriser l'implantation dans un endroit abrité des vents froids du nord et de l'ouest, protéger les façades les plus exposées aux vents par des arbres à feuillage persistant.
- Penser la disposition des pièces intérieures des constructions au sud, les espaces occupés en permanence dans la journée, à l'est, les chambres et la cuisine pour profiter du levant, à l'ouest, les chambres pour profiter du couchant, au nord, les espaces peu ou pas chauffés (entrée, atelier, garage).
- Prendre en compte les conditions météorologiques locales.

PRINCIPES DE COMPOSITIONS ET DISPOSITIFS ARCHITECTURAUX PERMETTANT DE LIMITER LES BESOINS ÉNERGÉTIQUES



OAP SECTORIELLES PRINCIPES DE LÉGENDE

4. INTÉGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES LIÉS AU SITE ET LA PRISE EN COMPTE DE PRINCIPES ARCHITECTURAUX DURABLES

Prévenir et limiter les risques et nuisances

Certains aménagements peuvent agir à l'échelle territoriale sur la prévention des risques d'inondation et l'accès aux nappes phréatiques :

- Conditionner l'urbanisation du secteur à la rétention en amont.
- Établir des zones d'inconstructibilité ou des marges de retrait, pour respecter les zones humides, les axes d'écoulement et espaces de bon fonctionnement des cours d'eau ou la biodiversité.
- Créer des espaces de récupération d'eaux de pluie (bassins, noues, fossés, mares...) et de cheminement à découvert au sein des espaces naturels et des espaces publics.
- Aménager des noues paysagères ou des voiries poreuses pour recueillir et filtrer les eaux de pluie.
- Apporter un traitement paysager aux parkings extérieurs (plantation et revêtement favorisant l'infiltration des eaux de pluie).
- Réduire l'emprise au sol des bâtiments et de la voirie.

EXEMPLE D'ESPACE DE STATIONNEMENT PAYSAGER CENTRE-BOURG DE MARCAY (CHOREME - MORISSEAU)



VERS UNE GESTION ALTERNATIVE DES EAUX, UN MODÈLE D'INFILTRATION «A LA PARCELLE»



Préserver la végétation existante, y compris les surfaces enherbées, et introduire des bassins de rétention.

Inclure des noues permettant l'évaporation ou une évacuation à débit régulé des eaux

Privilégier des revêtements perméables (voiries et parking)

Établir des zones d'inconstructibilités ou des marges de retrait, pour respecter les zones humides, les axes d'écoulement des eaux.

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le



ID : 045-200067676-20230411-PLUIH_ENVOI14-AU

Conscient des limites écologiques et urbaines du modèle unique de lotissement d'habitat individuel mais aussi

La légende des OAP est organisée en 5 grandes parties, dont chacune d'entre elles fait référence à des orientations spécifiques.

PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

PRINCIPES DE DESSERTE ET D'ACCESSIBILITÉ

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Les pages suivantes explicitent et illustrent les éléments de légende mis en œuvre dans les OAP.

1. PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

 Périmètre de l'OAP

 Emplacement réservé

 Phasage



Le périmètre opérationnel désigne le secteur d'intervention de l'opération, il se situe en zone à urbaniser ou de renouvellement. Il est défini en fonction des opportunités foncières (limites parcellaires, secteur en mutation, accessibilité future...).

La création d'un emplacement réservé permet à une collectivité de grever un terrain d'une servitude d'intérêt général afin de limiter l'objet et la nature des constructions qui peuvent y être édifiées.

Par principe, toute construction est donc interdite sur les parcelles, bâties ou non, inscrites en emplacement réservé par un document d'urbanisme. Cette procédure est notamment applicable dans le cadre d'un projet de création ou d'extension de voirie, d'espaces verts ou encore de programmes visant à respecter les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle définis par les documents d'urbanisme.

La représentation des emplacements réservés sur l'OAP n'a pas de valeur réglementaire, elle ne fait que reporter le plan de zonage.

Les phases désignent les étapes chronologiques de l'opération. Elles permettent de séquencer les objectifs de l'opération dans le temps et de prioriser les étapes.

2. PRINCIPES DE DESSERTE ET D'ACCESSIBILITÉ



Voirie à créer et/ou aménager



Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer



Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir



Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)



Stationnement à créer



Stationnement existant à conserver



La voirie désigne le plus souvent une voie double sens avec une chaussée bordée de trottoirs et de plantations. Elles représentent à la fois une offre de desserte et une potentielle source de nuisances sonores pour les riverains. La voirie peut également désigner des voies à sens unique (potentiellement en impasse) et peuvent être traitées en plateau mixte (emprise partagée par les piétons, les deux-roues et les voitures).

Ce symbole indique la possibilité de créer des accès directement depuis la voirie existante, sans nécessité de créer de voie nouvelle.

Les voies de cheminement doux désignent des cheminements piétons et/ou vélos sans circulation automobile, comme des sentiers, des venelles, des liaisons intra îlots, ...

Elles peuvent être aménagées selon différentes typologies : bande cyclable matérialisée sur la chaussée, piste cyclable simple ou à double sens, ... mais dans tous les cas celles-ci devront avoir une largeur minimale de 1,50 m hors obstacle.

La gestion des carrefours indique un croisement potentiellement dangereux qui peut être traité de plusieurs façons, notamment à l'aide de giratoires, de priorités à droite, de ralentisseurs de types dos d'âne, ou encore d'avancées de trottoirs en alternat ou en écluse.

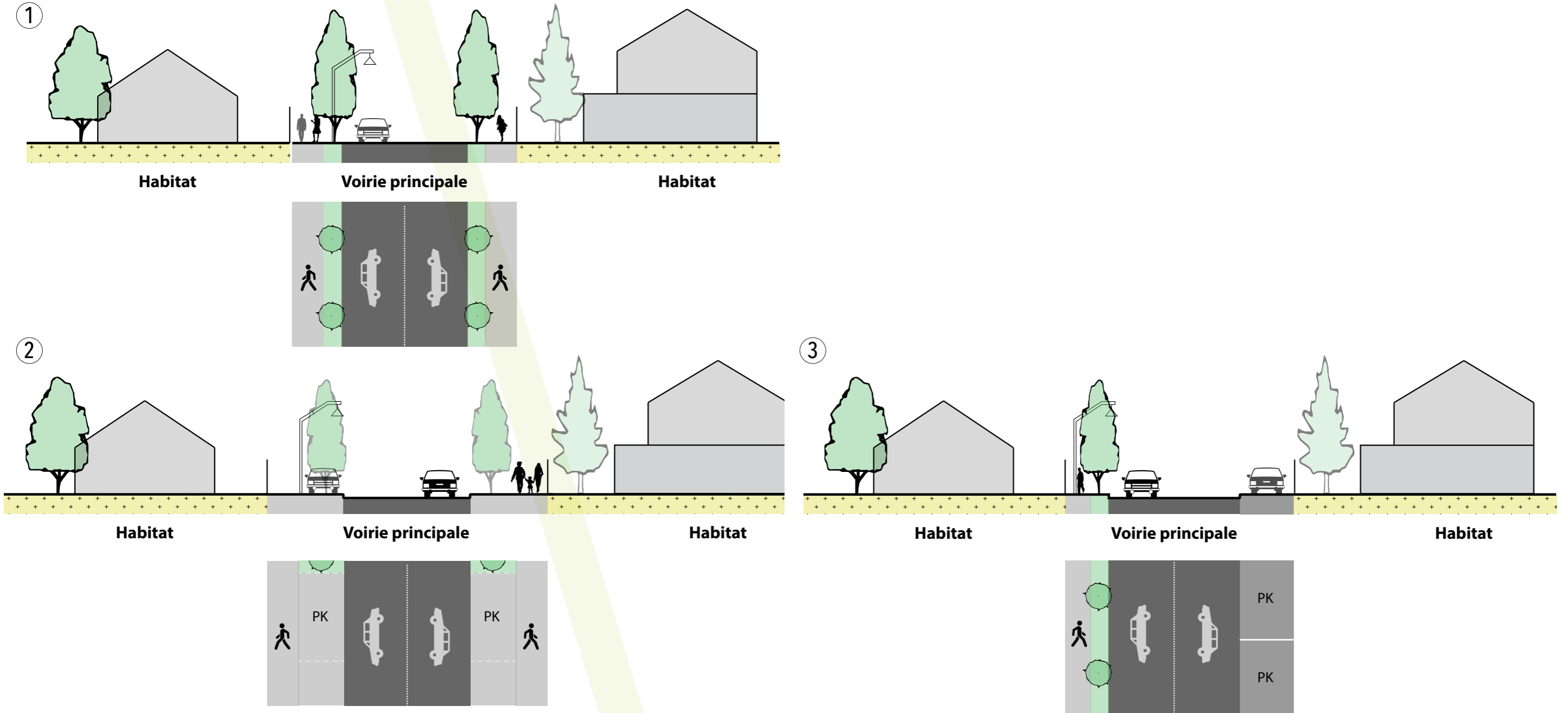
Le stationnement est synonyme d'imperméabilisation des sols. Lorsqu'il est existant, le plus pertinent est souvent de le conserver en retravaillant son aménagement.

Le stationnement à créer, peut prendre plusieurs formes selon les opérations (épis, fil d'eau...). Sa position doit intégrer l'accessibilité depuis la voie et depuis le bâti. La création de zones de stationnement mutualisées à proximité des édifices permet de favoriser le maillage en liaisons à douces à l'échelle du quartier.

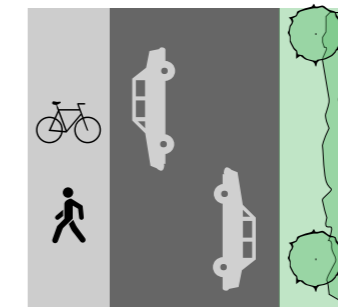
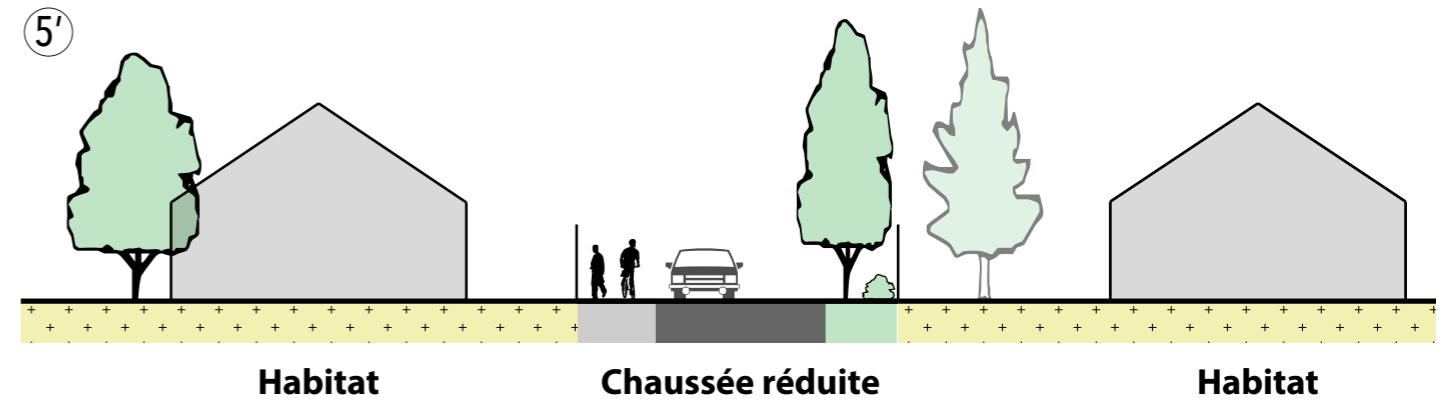
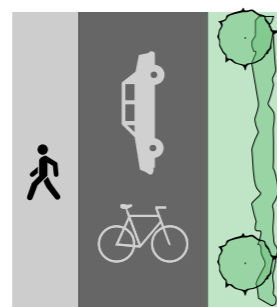
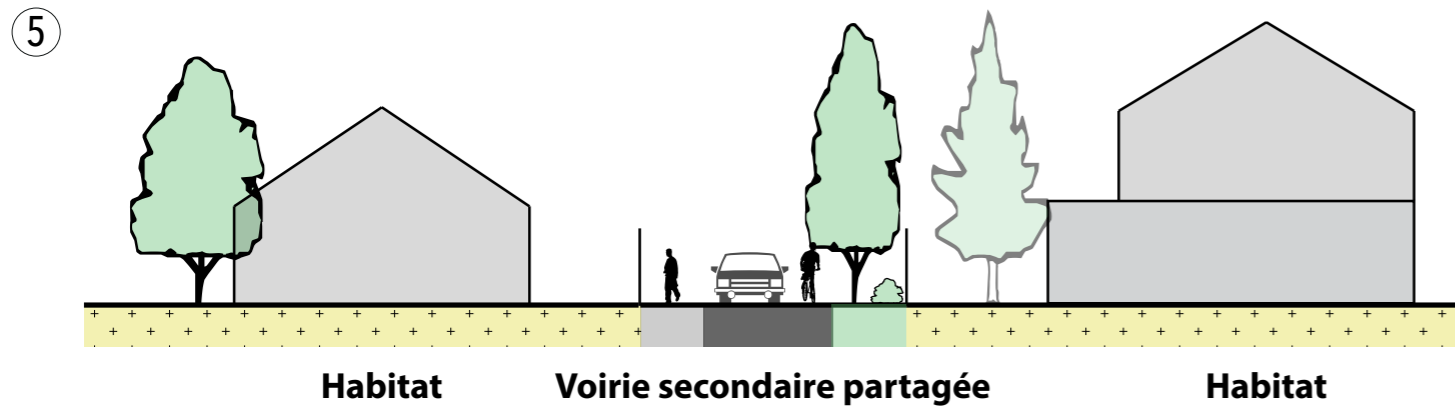
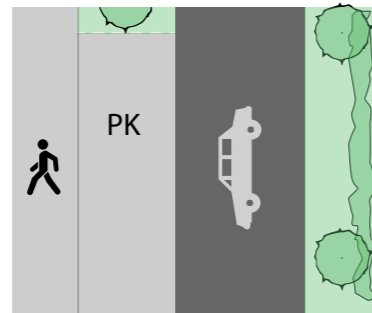
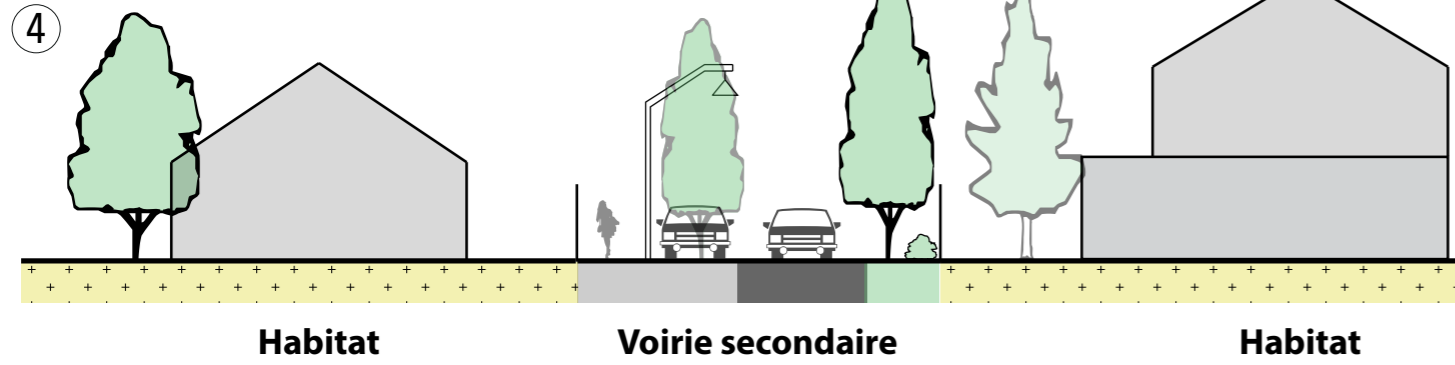
2. PRINCIPES DE DESSERTE ET D'ACCESSIBILITÉ

 Voirie à créer et/ou aménager

TYPOLOGIES DE VOIRIES PRINCIPALES

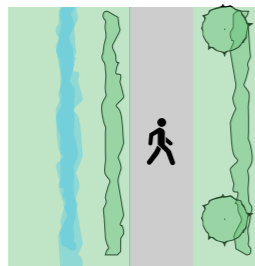
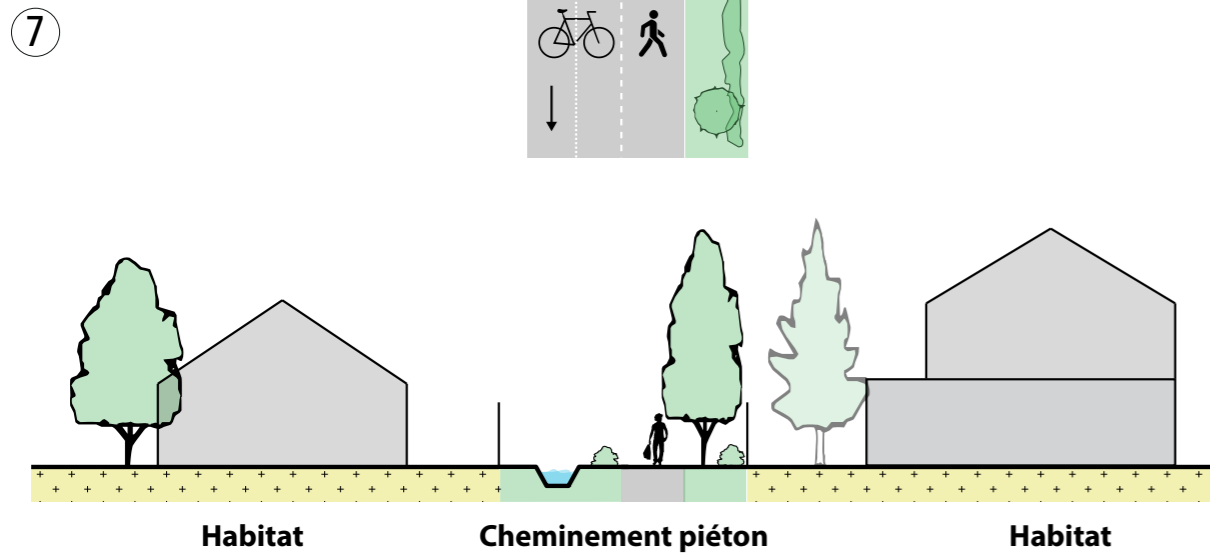
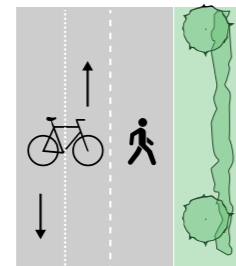
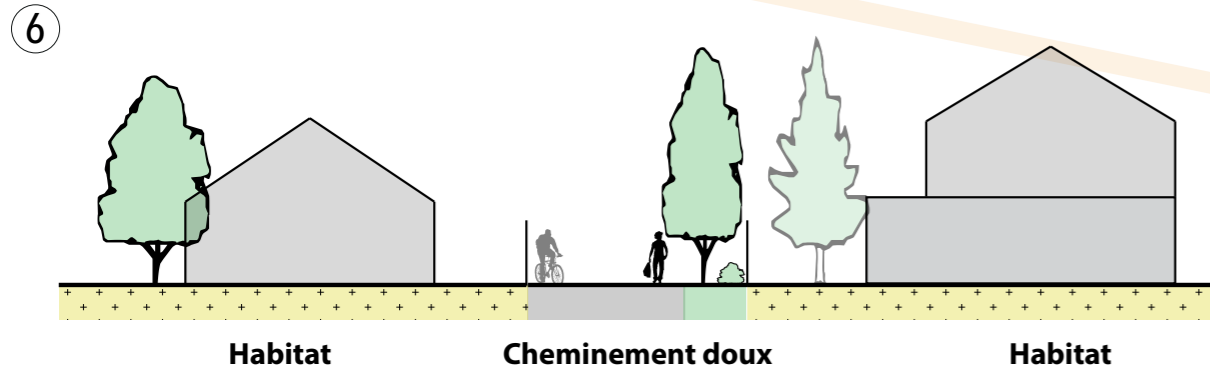


TPOLOGIES DE VOIRIES SECONDAIRES



2. PRINCIPES DE DESSERTE ET D'ACCESSIBILITÉ

... Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir

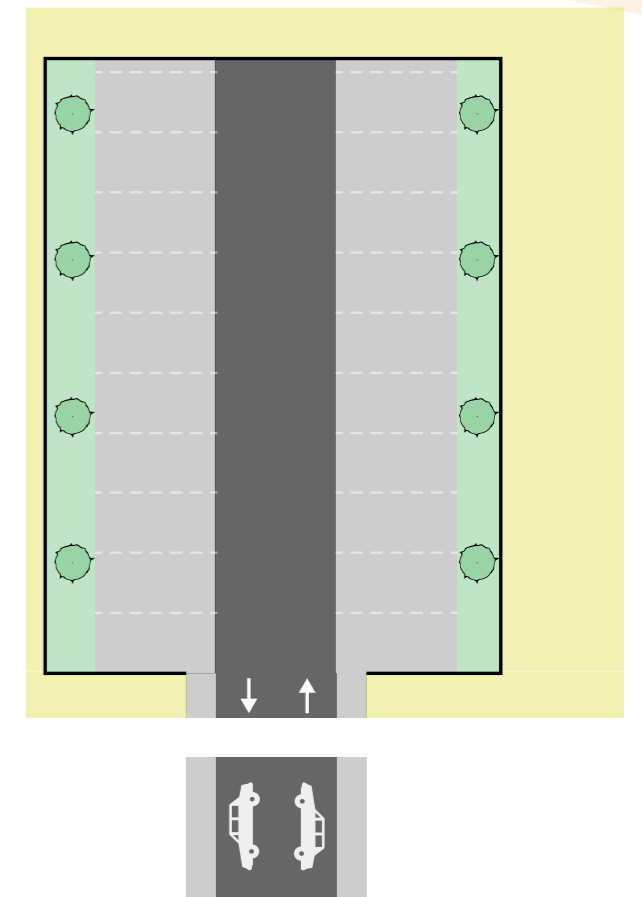
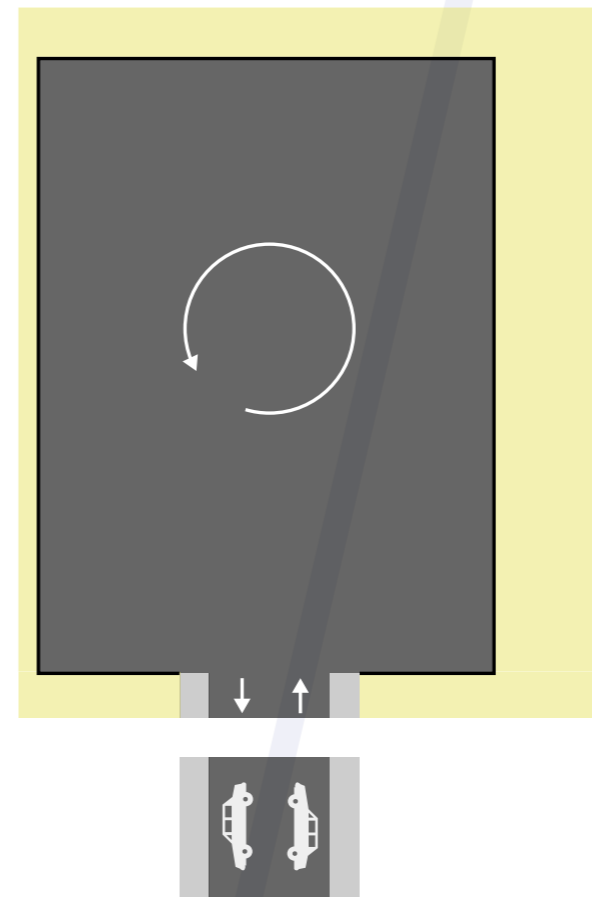


Dans le cadre de la réalisation de l'opération en plusieurs phases, et dans l'attente de la réalisation du réseau viaire complet permettant l'instauration d'un bouclage, chaque opération devra prévoir des aires de retournement aux extrémités des voies réalisées qui pourront être transformées en espaces de stationnement lors de la finalisation de l'aménagement du secteur.

Aire de retournement




>>>>>



Aire de stationnement



3. MIXITÉ FONCTIONNELLE & SOCIALE



-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique

-  Habitat individuel
-  Habitat intermédiaire ou collectif

 Cellule ou rez-de-chaussée commercial

 Espace de convivialité ou de détente

Ces aplats de couleurs indiquent la vocation première d'un secteur d'intensification urbaine. Ils repèrent ainsi les grandes orientations de programmation sur les secteurs d'OAP. Le périmètre des secteurs correspond à un principe de localisation. Le tracé précis peut varier en fonction des projets, tant que l'esprit de l'OAP est respecté.

En fonction du contexte et des objectifs programmatiques, des densités différentes et des formes urbaines différenciées sont préconisées sur les secteurs d'OAP. La variation des typologies, permet d'éviter l'uniformisation des opérations de logement sur un modèle d'habitat unique et de répondre à une pluralité de besoins et d'attentes de la part des habitants.

Le PLUi-H de la Communauté de Communes doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Montargois en Gâtinais, qui a pour objet l'organisation territoriale stratégique du Montargois. Il a été élaboré avant la création de la Communauté de Communes, et n'inclut pas l'ancienne Communauté de Communes du Bellegardois. Sa révision engagée à partir de 2019, permettra d'adapter le périmètre. Le document actuel est d'ores et déjà le document de référence pour l'ensemble du territoire. Le SCoT fixe néanmoins un objectif de densité minimale variant en fonction de la typologie des communes et de leur rôle dans l'armature du territoire (voir page suivante).

L'offre commerciale peut prendre différentes formes. Une offre commerciale de proximité complète le maillage territorial, également caractérisé par les zones commerciales, afin de répondre aux besoins quotidiens des habitants. Les secteurs d'OAP peuvent ainsi être fléchés pour compléter ce maillage existant à l'échelle d'une opération d'intensification urbaine.

Principe de localisation d'un espace public, constituant un espace de respiration dans la trame urbaine et de sociabilité au sein des projets. Le périmètre est indicatif, le tracé précis peut varier. La localisation d'un espace de convivialité et/ou de détente s'envisage via des aménagements légers, des espaces de rencontres, des éléments de mobilier urbain, etc.

3. MIXITÉ FONCTIONNELLE & SOCIALE

SCOT DU MONTARGOIS EN GÂTINAIS

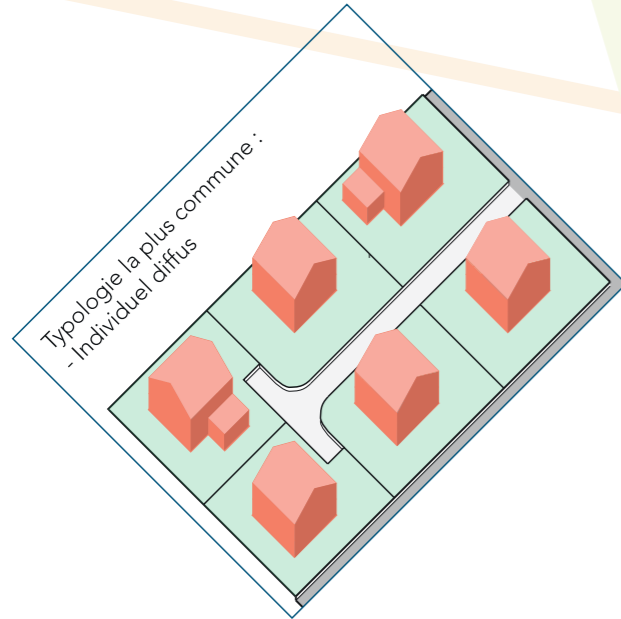
Le diagnostic du SCoT rappelle les préconisations établies par la DREAL en matière de taille des parcelles:

- autour de 300 à 500 m² pour un logement individuel pur (conçu hors procédure d'aménagement) en milieu urbain ;
- de 500 à 800 m² en milieu périurbain ou dans les pôles ruraux ;
- de 800 à 1 100 m² en milieu rural.

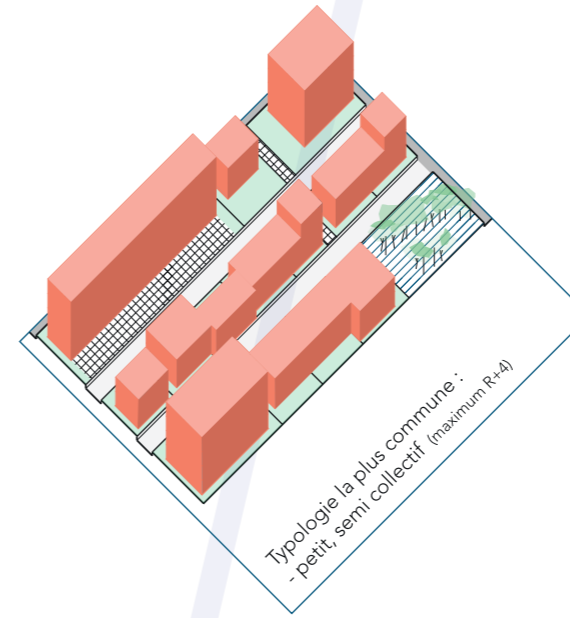
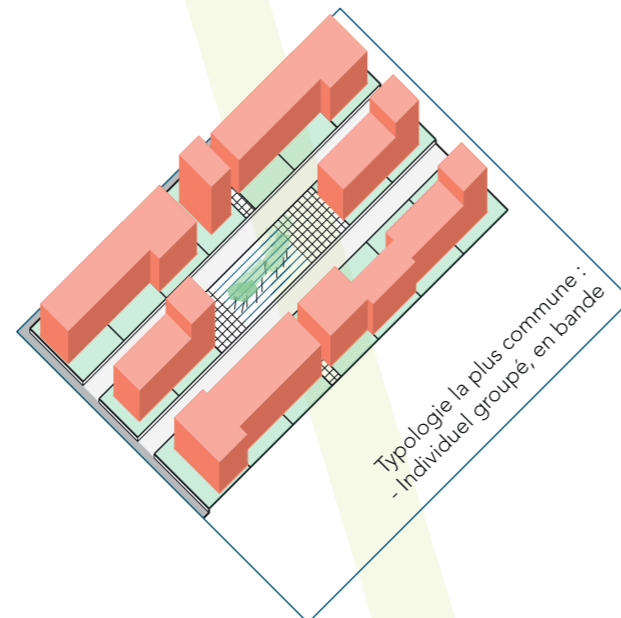
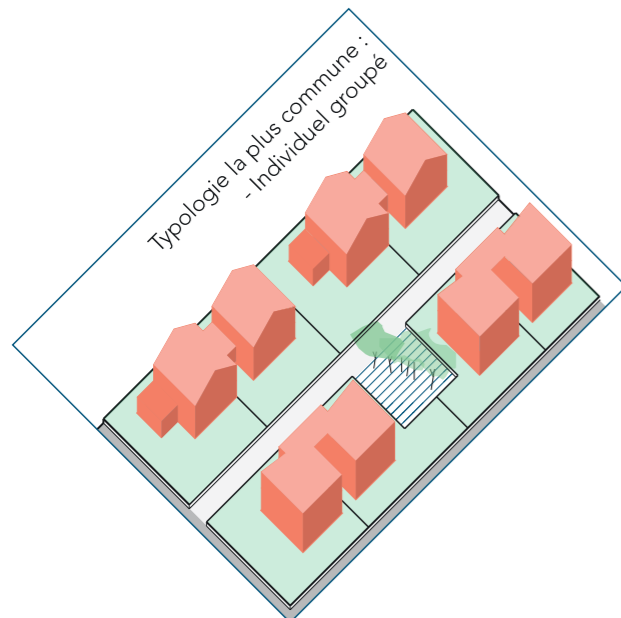
Compte-tenu de l'armature du territoire couvert par le SCoT et de la catégorisation des différentes communes (communes rurales, pôles secondaires, pôles principaux), les densités résidentielles minimales retenues dans le PLUi-H sont les suivantes :

	Densités minimales
Pôle principal	16,5 logements / ha
Pôle secondaire	12,5 logements / ha
Commune rurale	10 logements / ha

A Habitat individuel








B Habitat intermédiaire ou collectif



3. MIXITÉ FONCTIONNELLE & SOCIALE



-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique

-  Habitat individuel
-  Habitat intermédiaire ou collectif

 Cellule ou rez-de-chaussée commercial

 Espace de convivialité ou de détente

Ces aplats de couleurs indiquent la vocation première d'un secteur d'intensification urbaine. Ils repèrent ainsi les grandes orientations de programmation sur les secteurs d'OAP. Le périmètre des secteurs correspond à un principe de localisation. Le tracé précis peut varier en fonction des projets, tant que l'esprit de l'OAP est respecté.

En fonction du contexte et des objectifs programmatiques, des densités différentes et des formes urbaines différenciées sont préconisées sur les secteurs d'OAP. La variation des typologies, permet d'éviter l'uniformisation des opérations de logement sur un modèle d'habitat unique et de répondre à une pluralité de besoins et d'attentes de la part des habitants.

Le PLUi-H de la Communauté de Communes doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Montargois en Gâtinais, qui a pour objet l'organisation territoriale stratégique du Montargois. Il a été élaboré avant la création de la Communauté de Communes, et n'inclut pas l'ancienne Communauté de Communes du Bellegardois. Sa révision engagée à partir de 2019, permettra d'adapter le périmètre. Le document actuel est d'ores et déjà le document de référence pour l'ensemble du territoire. Le SCoT fixe néanmoins un objectif de densité minimale variant en fonction de la typologie des communes et de leur rôle dans l'armature du territoire (voir page suivante).

L'offre commerciale peut prendre différentes formes. Une offre commerciale de proximité complète le maillage territorial, également caractérisé par les zones commerciales, afin de répondre aux besoins quotidiens des habitants. Les secteurs d'OAP peuvent ainsi être fléchés pour compléter ce maillage existant à l'échelle d'une opération d'intensification urbaine.

Principe de localisation d'un espace public, constituant un espace de respiration dans la trame urbaine et de sociabilité au sein des projets. Le périmètre est indicatif, le tracé précis peut varier. La localisation d'un espace de convivialité et/ou de détente s'envisage via des aménagements légers, des espaces de rencontres, des éléments de mobilier urbain, etc.

4. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE



- Alignement d'arbres, haies existants
- Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer
- ▬ Traitement des franges paysagères
- Fonds de jardin à préserver

- //// Marge de recul des constructions
- — — Maintien du front bâti structurant
- ← → Principe d'implantation des constructions

Les alignements d'arbres le long des voiries qualifient les aménagements urbains, créent des perspectives, donnent un rythme aux déplacements et participent de l'épanouissement de la TVB en milieu urbain.

Les franges (ou lisière) paysagères sont les espaces périphériques du tissu urbain qui assurent l'interface entre le bâti et les espaces non artificialisés. D'une épaisseur variable, elles constituent la première image du tissu urbain depuis l'extérieur. Le traitement des franges paysagères et des interfaces joue un rôle de transition et de valorisation réciproque entre l'espace bâti ou à urbaniser et les espaces ouverts.

Les fonds de jardin accueillent un ensemble d'usages aux caractéristiques pédo-agronomiques qu'il convient de protéger (jardin cultivés, vergés, pelouses...). Ces espaces représentent des atouts notables dans la perméabilité des sols (favorable à l'infiltration des eaux).

Les principes d'implantation (à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies publiques) sont définis dans le règlement de zone. Néanmoins, afin de préciser l'implantation des constructions en fonction des typologies et du contexte environnement, les OAP précisent graphiquement les principes à respecter.

L'alignement des constructions le long d'une parallèle (par rapport à la voirie ou à un principe de retrait) tend à unifier des gabarits bâtis afin de souligner une forme urbaine désirée.

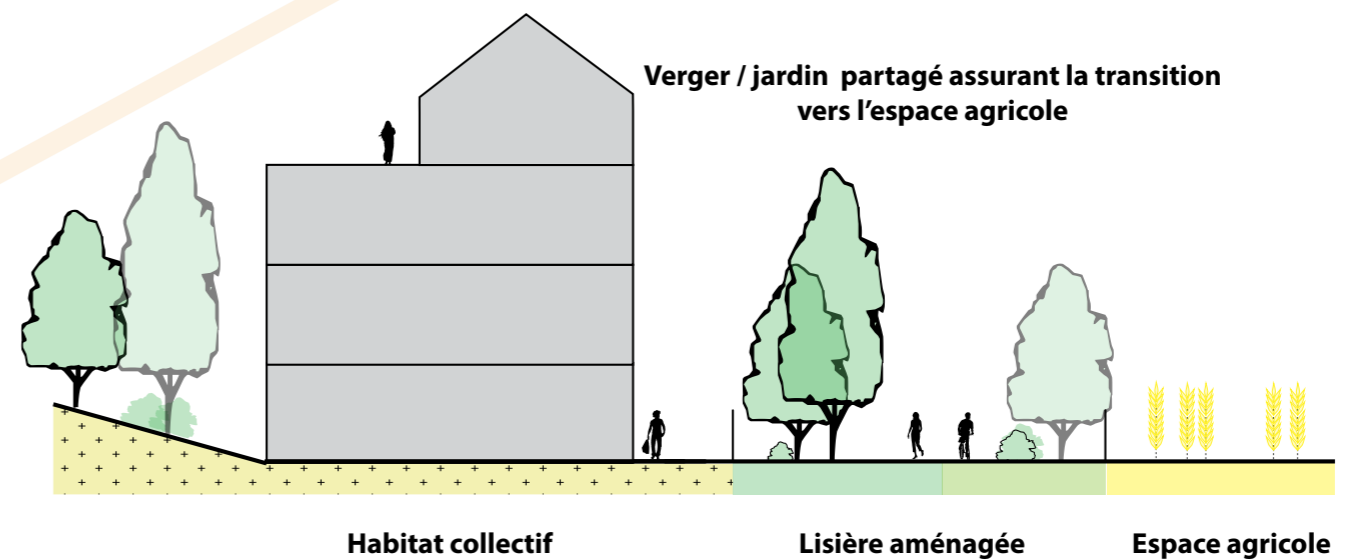
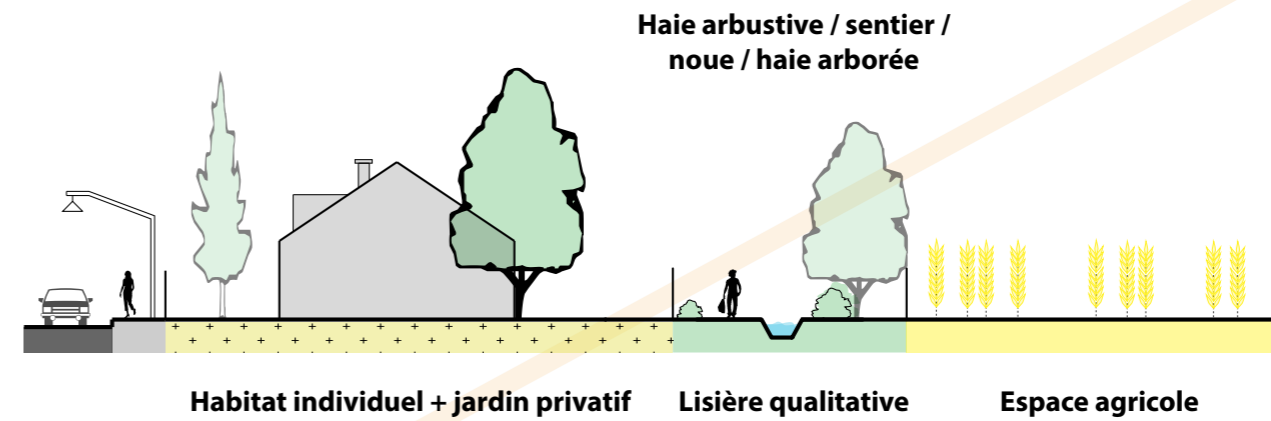
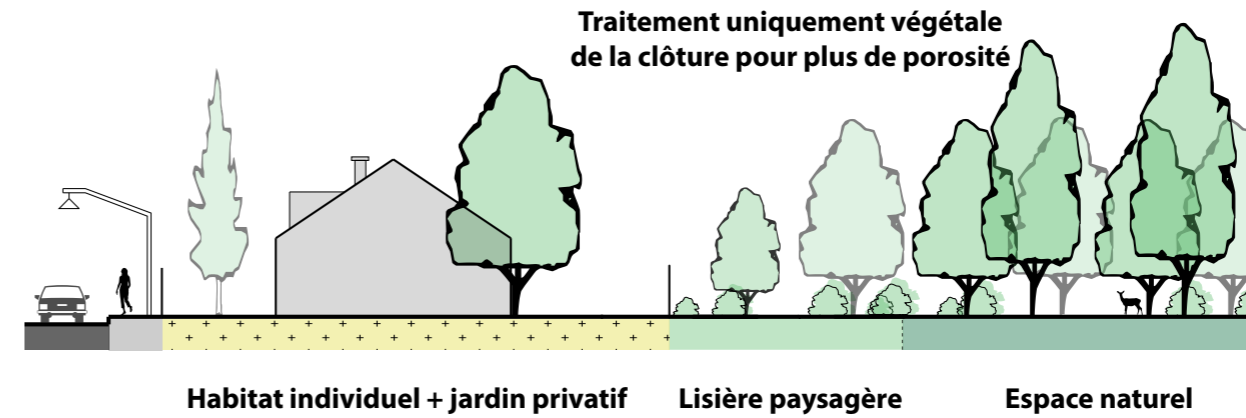
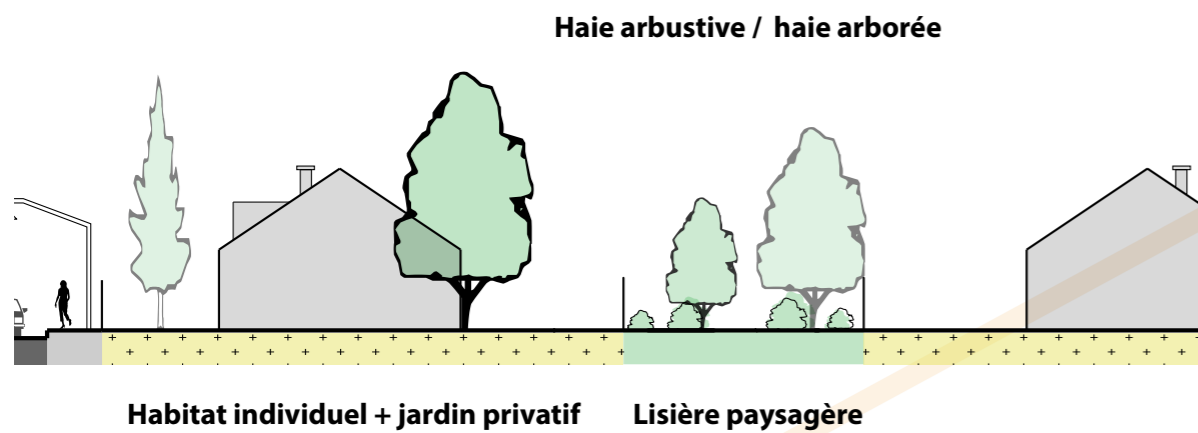
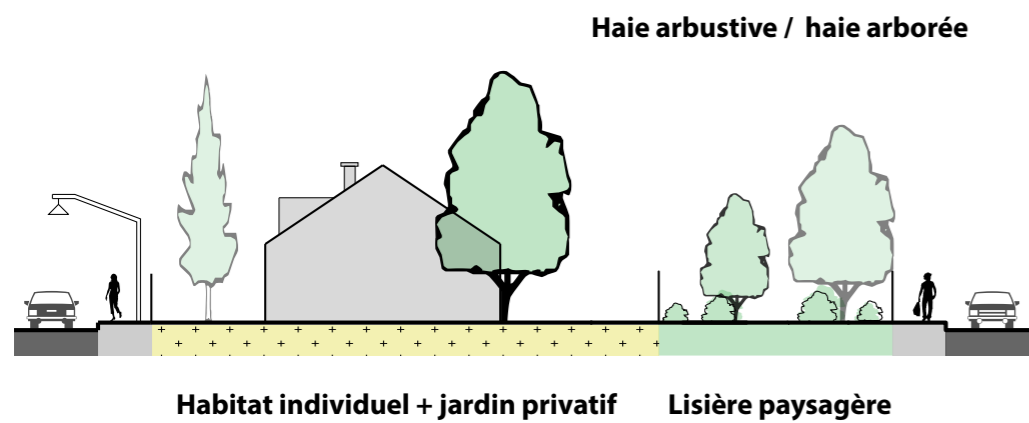
La prise en compte du caractère des constructions environnantes est essentielle dans toute opération d'aménagement. Sans faire de pastillage, l'OAP incite les aménageurs à s'inscrire dans le contexte urbain existant.

Les repères visuels ou éléments patrimoniaux à préserver font référence à des constructions à valeur patrimoniale, ou à des éléments singuliers et visibles qui marquent positivement l'identité du territoire. Ces repères devront être pensés en lien avec les vues à préserver.

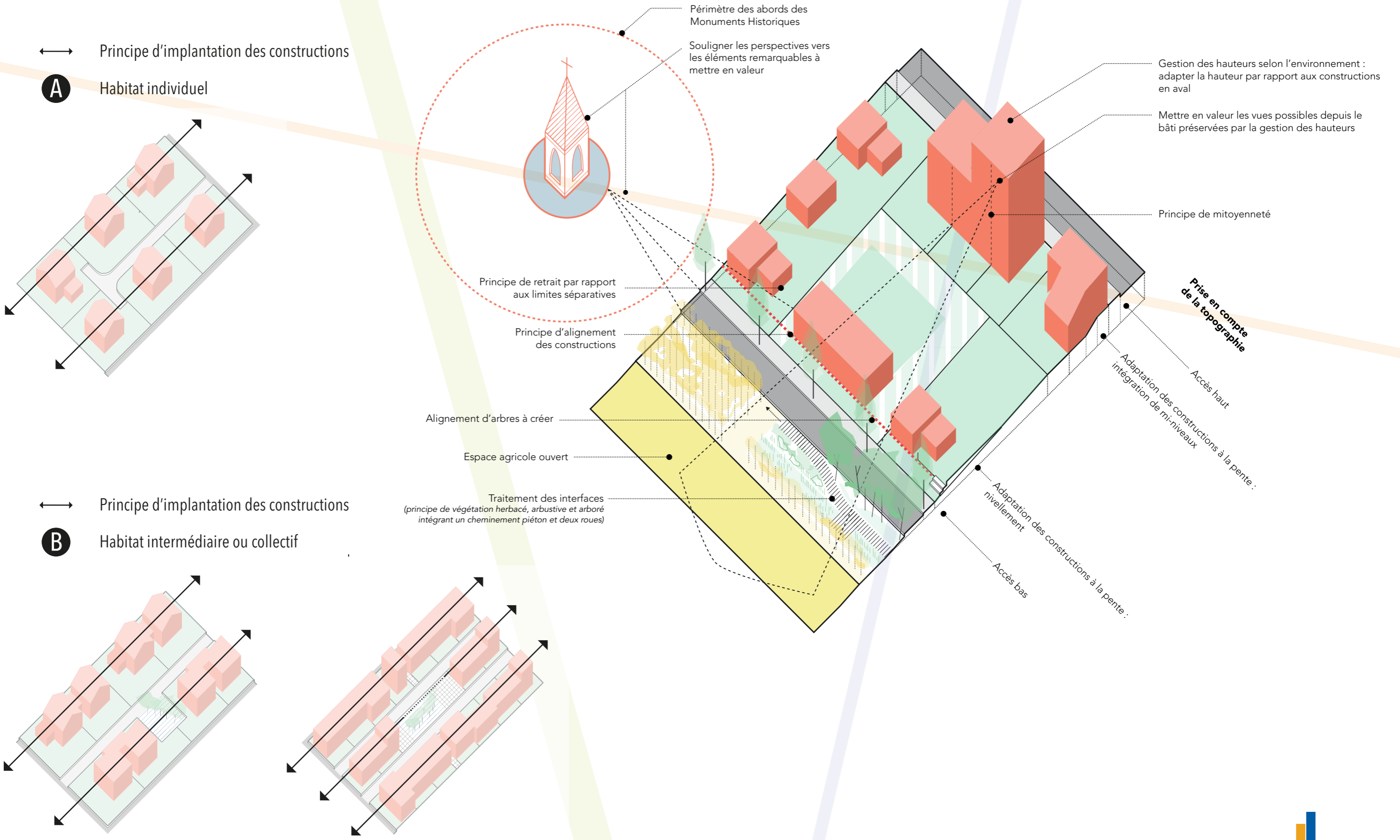
4. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

De manière générale, afin de préserver une certaine porosité, notamment nécessaire à la circulation de la petite faune, le traitement des clôtures entre le tissu urbain et les espaces agro-naturels (classés A ou N au plan de zonage) devra se faire uniquement par une haie, couplée ou non par un grillage. Ainsi les murs de clôture ne pourront être réalisés.


EXEMPLES DE COUPES DE PRINCIPE DÉCRIVANT DIFFÉRENTS AMÉNAGEMENTS ENTRE LES DIFFÉRENTS TYPES D'ESPACE





4. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE



5. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

 Espace boisé ou naturel à préserver

 Prise en compte du réseau hydrographique

 Récupération /gestion des eaux



La préservation/création d'espace naturel répond à plusieurs objectifs tels que le maintien des continuités biologiques, la sauvegarde de la faune et la flore déjà présentes sur le site, et la création d'un cadre paysager agréable.

Principe de localisation d'un espace vert, d'un espace non artificialisé recevant un traitement paysager. Le périmètre est indicatif, le tracé précis peut varier en fonction du projet.

La récupération/gestion des eaux pluviales peut faire partie des solutions envisageables en accompagnement d'autres actions de limitation des ruissellements. Les outils sont divers, (micros dispositifs, citernes, parkings drainant, toitures végétalisées, fossés, noues, tranchées et puits d'infiltration, structures réservoirs, bassin de retenue et d'infiltration).

Pour réduire la vulnérabilité à proximité ou en aval des zones d'écoulement des eaux, plusieurs actions sont envisageables :

- Surélever les accès et les premiers planchers fonctionnels/habitables
- Orienter le bâti dans le sens des écoulements, et orienter les accès vers l'aval
- Éviter les sous-sols ou surélever leurs entrées
- Assurer la transparence hydraulique du projet en évitant les clôtures pleines

5. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES



ADAPTER LES ESPACES POUR CONTENIR LES ÉCOULEMENTS ET ÉVITER LES INONDATIONS DES INSTALLATIONS VULNÉRABLES



LIMITER L'IMPERMÉABILISATION GRÂCE À L'ORGANISATION DU PROJET ET À LA MISE EN ŒUVRE DE REVÊTEMENTS PERMÉABLES POUR LES CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS, LES AIRES DE STATIONNEMENT, LES VOIRIES ET LES LINÉAIRES D'ACCÈS AUX PARCELLES.



INTÉGRER L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES DANS LA CONCEPTION DU PROJET EN TENANT COMPTE ET EN EXPLOITANT LA TOPOGRAPHIE.

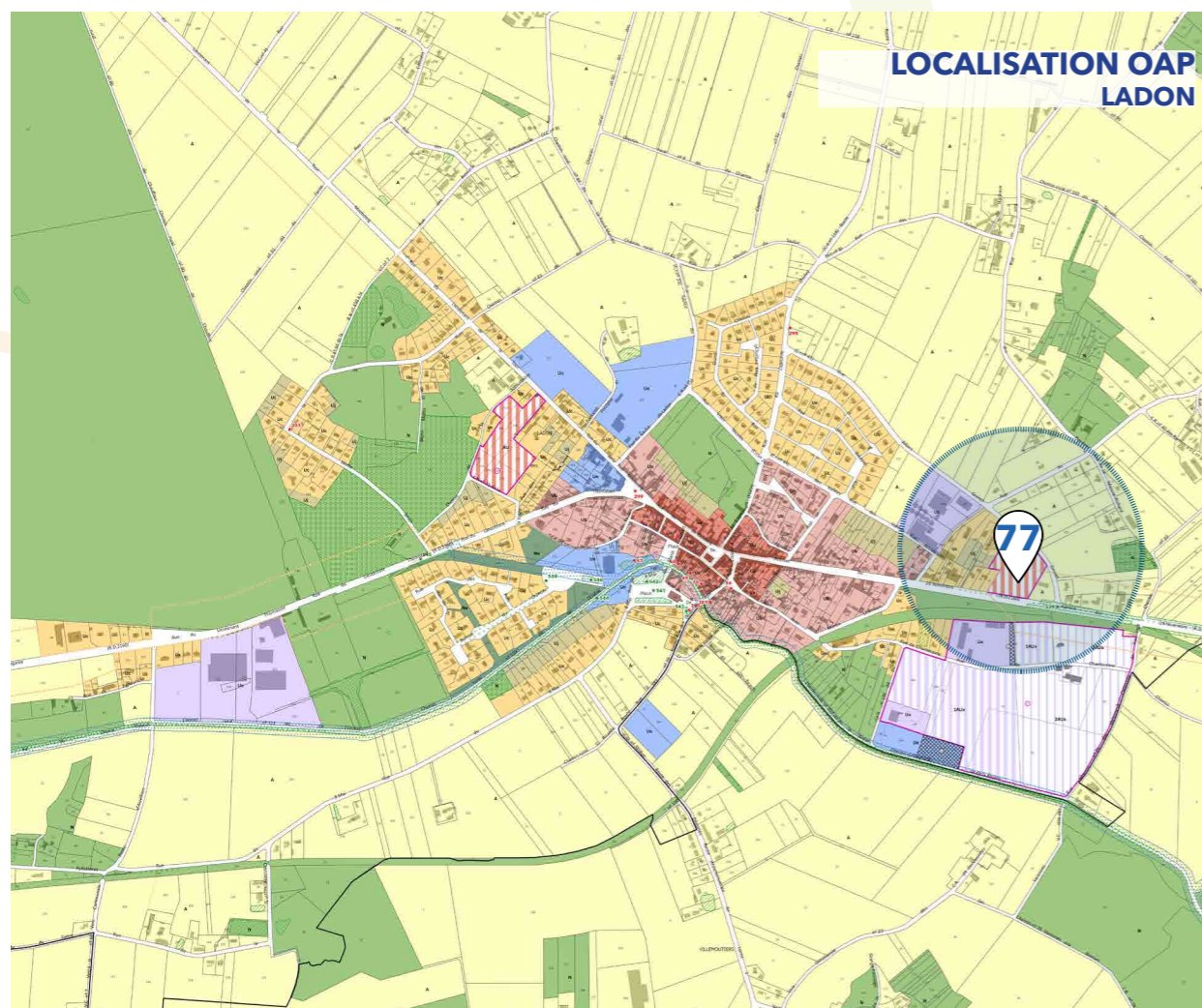
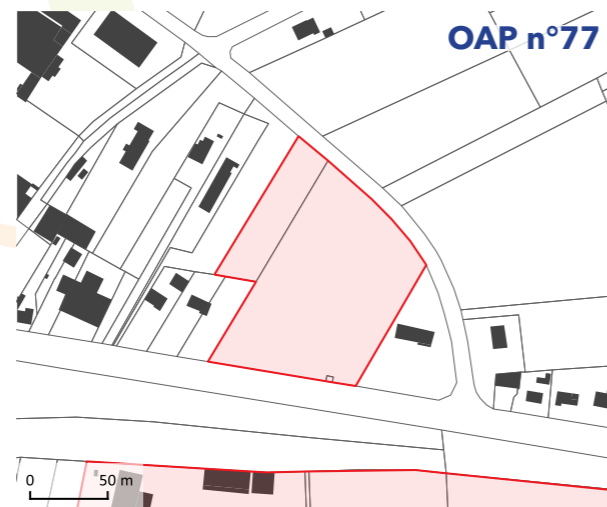
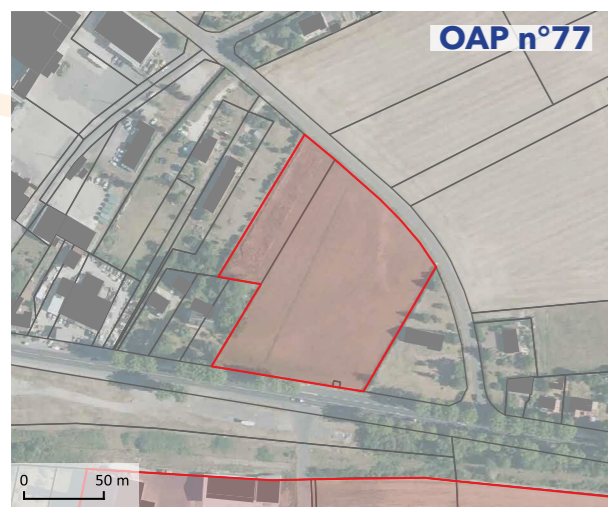
5. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES



LADON

OAP **24** Chemin de la Sablonnière

OAP **77** La Mazure Richard



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 13 448 m².

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé. Néanmoins, tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

L'orientation propose des logements de type individuel afin d'insérer le projet dans le tissu existant et de répondre aux caractéristiques bâties de l'entrée de ville.

Ces logements devront être implantés sur le devant des parcelles afin de préserver les fonds de jardin assurant la transition avec l'activité agricole.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 10 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

Le talus concrétisant la différence d'altitudes entre la route et le terrain doit être conservé, ainsi que l'alignement de platanes existant.

Au regard du trafic important généré par la route départementale, une zone tampon (espace public paysager et fonds de jardin) interdit la constructibilité sur les 15 mètres attenants à la RD 2160. Le traitement de la frange sera également nécessaire afin d'atténuer les nuisances sonores. Cela pourra passer par la plantation de végétaux en contre-bas du talus existant.

Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement. Il s'agira de limiter au maximum

l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Énergie et confort climatique

Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

Déchets

Afin d'éviter les nuisances liées à la collecte des déchets, elle sera réalisée sur des points de regroupements en limite des voiries principales. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'aires, de locaux pour les conteneurs. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration. Leur intégration paysagère devra être travaillée.

ACCÈS ET DESSERTE

L'accès se fera par la rue Albert Grenet afin d'éviter une sortie sur la RD 2160 (limitation du risque routier). Une nouvelle voirie permettra de desservir l'intérieur de la zone et reliera un espace de stationnement central.

Un réseau de cheminements doux sera aménagé et permettra le bouclage avec l'ensemble du réseau (cf. cahier commun des OAP - schéma de voirie).

Des espaces de stationnement mutualisés sont à prévoir au sein du quartier, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Ils devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Superficie totale OAP : 13 448 m²

Superficie à vocation habitat : 13 448 m²

Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 13 logements

Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 10 logements

*« Pôle secondaire » : 1 000 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 800 m² (surface nette)

Périmètre et phasage

- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voirie à créer et/ou aménager
- Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
- Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Espace public paysager
- Espace de convivialité ou de détente
- Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

- Alignement d'arbres, haies existants
- Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer
- Traitement des franges paysagères
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Vues à préserver/créer
- Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
- Marge de recul des constructions
- Maintien du front bâti structurant
- Principe d'implantation des constructions
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire ou collectif
- Fonds de jardin à préserver

Qualité environnementale et prévention des risques

- Prise en compte du réseau hydrographique
- Récupération /gestion des eaux
- Espace boisé ou naturel à préserver



Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le

ID : 045-200067676-20230411-PLUIH_ENVOI14-AU



ANNEXE 2 – PIÈCES SECTEUR 1AUX

Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

Dispositions applicables à la zone 1AUx

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone 1AUx est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme et a vocation à accueillir des établissements artisanaux ou d'industries, ou à usage de dépôts, pouvant présenter des nuisances*, et aux établissements commerciaux ou de service. La zone 1AUx devient une zone UX une fois urbanisée.

Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole ou naturel des communes. Elle est peu ou pas encore équipée.

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire ou partiellement de la commune,
- et par la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble assurant un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par :
 - 1. le présent règlement,
 - 2. et l'orientation d'aménagement et de programmation.

Cette urbanisation peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Paragraphe 1AUx1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

Article 1AUx 1.1 : Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X y compris les activités d'élevage		
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement			Les logements de fonction destinés à du gardiennage de l'activité à condition qu'ils

Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx1 : Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activité

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
				soient intégrés dans le volume des bâtiments* d'activités faisant l'objet du gardiennage.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			A condition que leur surface de plancher* soit supérieure à 300 m ² et n'excède pas 3500 m ² (incluant les bâtiments* existants)
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureaux		X	
	Centres de congrès et d'exposition	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a – Les constructions* nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du

voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUx 1.2 : Sont soumises à conditions

a – L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1.1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*pièce n°3 du PLUi*) et conformes aux dispositions du PPRi (*annexe 6-2 du PLUi*).

b – Les affouillements* et exhaussements* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions* ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine*) et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,
- s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...).

Article 1AUx 1.3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Paragraphe 1AUx2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUx 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions*

2.1.1 Implantations par rapport aux voies et emprises publiques*

a - Les constructions* doivent être implantées en retrait* de minimum 5 mètres.

b - Toutefois, une implantation différente des constructions* peut être autorisée ou imposée :

- lorsqu'une implantation particulière est imposée par un élément graphique sur le plan de zonage.
- lorsqu'une opération d'aménagement ou de programmation (OAP) le définit sur son périmètre
- pour des constructions* liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

2.1.2 Implantations par rapport aux limites séparatives*

a - Les constructions* doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives*.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent la zone industrielle d'une zone d'habitation.

b - Une implantation en limite séparative* sera acceptée si un bâtiment* de la parcelle* voisine est déjà implanté sur la limite et sur la même épaisseur que ce dernier.

c - Les constructions* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, les ouvrages enterrés et les constructions* et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative*.
- avec un retrait* minimum de 1 mètre.

2.1.3 Implantations des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1.4 Emprise au sol* maximale des constructions*

a – Dans la zone AUX, le coefficient d'emprise au sol* des constructions* – y compris des annexes* – ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain*.

b – L'emprise au sol* des équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

2.1.5 Hauteurs* des constructions*

a – Définition générale : la hauteur* des constructions* est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel* initial au droit de la construction* et le point le plus haut du bâtiment* projeté (faîtage par exemple). Les superstructures telles que cheminée, antenne, girouette, etc., sont exclues du calcul de hauteur*.

b – La hauteur* doit être appréciée en fonction de l'environnement de la construction* : elle ne pourra pas dépasser de plus de trois mètres le niveau le plus haut du point le plus proche des constructions* implantées sur les parcelles* voisines.

Article 1AUx 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Aspect extérieur des constructions*

I – Prescriptions générales

a – Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables. L'implantation de la construction* devra être en accord avec la topographie du terrain*.

b – Les matériaux utilisés pour **réaliser une extension***, **une réfection***, **une adaptation*** ou **une annexe*** du bâtiment* doivent être similaires, par

la teinte et l'aspect, à ceux utilisés lors de la construction* du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures* et aux toitures. L'utilisation de bardages* en bois naturel est autorisée sur ces constructions.

II – Règles alternatives

a – Pour les annexes* inférieures à 10 m², les dispositions du paragraphe 2.2.1 *Aspect extérieur des constructions** ne sont pas applicables.

b – Sur les secteurs concernés par **une servitude de protection des abords des monuments historiques** :

- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment* existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction* d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

c – Les équipements d'intérêt collectif et de service public sont exonérés des règles ci-après, tant pour l'aspect des constructions* que pour le traitement des clôtures* (ex. les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur*).

III – Parements extérieurs

a – Les teintes des enduits extérieurs doivent appartenir à un camaïeu de couleurs neutres et sombres (gris clair à sombre, vert, marron...).

Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des teintes et des tonalités différentes pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades* et en liaison avec l'image de l'entreprise. Le blanc pur est interdit.

b – L'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, poteaux et plaques béton) est interdit.

Les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle* non-prélaquée sont interdits.



c – Tout projet privilégiera le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

d – Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

IV - Adaptation* au sol

a - Sous réserve des règles définies par le PPRI et sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur* du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel*. Cette hauteur* peut être portée à 0,80 mètre par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction*.

b - Les sous-sols enterrés sont interdits.

V – Toitures

a - Les parties de construction* édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment*.

VI – Devantures commerciales et enseignes

a - Les enseignes sur les façades* ne doivent pas dépasser en largeur et en hauteur* le gabarit* du bâtiment*.

b - Les devantures commerciales devront être conçues de façon à composer avec le rythme de la façade*.

VII – Clôtures*

a – La hauteur* totale des clôtures* est fixée à 2 mètres (portail et piliers inclus).

b – Les clôtures* sur rue devront être constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, surmonté ou non d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

c – Les clôtures* autres que celles sur rue devront être constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur* comprise entre 50 et 80 centimètres de haut, surmonté ou non d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive.
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales ;

Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En limite d'une zone N ou A, la clôture* devra être à dominante végétale (haie doublée ou non d'un grillage ou d'un muret bas de 30 centimètres maximum).

d – Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative*, les éléments et matériaux hétéroclites ou précaires, comme les brise-vues (de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles), l'emploi à nu (sans enduit) des matériaux destinés à être enduits (parpaings, poteaux et plaques préfabriquées, pleines ou ajourées).

e – Les haies monospécifiques en limite de propriété ne sont pas recommandées particulièrement celles de thuyas, de Prunus laurocerasus.

f – Une hauteur* et des aspects différents pourront être autorisés pour la réfection* ou l'extension* d'une clôture* déjà existante dont la hauteur* ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

VII – Les éléments techniques

a – Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade* ou en toiture.

b – Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction* :

- Soit en étant placés sur la façade* non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade* sur rue.

2.2.2 Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

a – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

b – La démolition des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction* principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction* menaçant ruine en application du Code de la construction* et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

c – Les extensions* des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions* ou parties de constructions*,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

d – L'isolation par l'extérieur des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

2.2.3 Performances énergétiques

a – Toute construction* devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

b – La réalisation de construction* mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

c – L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades* des constructions existantes*. La saillie est limitée à 0,30 mètre sur la limite d'implantation des constructions*.

Article 1AUx 2.3 : Traitement des espaces non-bâti

2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dans l'ensemble de la zone UX, 10% de la parcelle* sera traitée en espaces végétalisés.

2.3.2 Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

I – Principes généraux

a – Les espaces libres qui marquent le recul des constructions* par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

b – La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

c – Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, voir liste en annexe, est interdite. Une palette végétale recommandée est également annexée au document.

d – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

II – Plantations

a – Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

b – Les espaces végétalisés doivent comporter au minimum :

- Un arbre de haute tige, par tranche de 100 m² de terrain* libre,
- un traitement arbustif (3 sujets) par tranche de 200 m².

c – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain* (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments* environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

2.3.3 Continuités écologiques

I – Haies et alignements* d'arbres protégés au titre du L.151-23

Au sein des alignements* d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement* doit être préservé : les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement*.

II –Espaces vert, jardins et ensemble boisés protégés au titre du L.151-23

La vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.

Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23

Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.

IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23

Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles* doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

Article 1AUx 2.4 : Stationnement*

2.4.1 Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

a - Le stationnement* doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur le terrain* de la construction*.

b - En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle*, le stationnement* peut être réalisé sur un terrain* proche de la construction*.

c - Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements* peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements* sur les parcelles* des constructions*.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement*

a - Les dimensions à prendre en compte, pour une place de stationnement* automobile sont de 2,50 mètres x 5 mètres (hors espaces de dégagement et circulations).

b - Les aires de stationnement* comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement* pour personne à mobilité réduite.

c - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement* extérieurs privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

III – Normes de stationnement* pour les constructions* et installations nouvelles

a - Le stationnement* doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction*.

b - Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement* destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement* de moins de 10 places.

IV – Exonération totale ou partielle de réaliser les places de stationnements* sur le terrain* de l'opération

a - Les activités, commerces, cafés, restaurants, réalisés en rénovation de bâtiment* existant ou en reconstruction sur site sont exonérés des

Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx3 : Equipement et réseaux

obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

b - Les changements de destination*, les réhabilitations et les extensions* modérées ne créant pas de logement supplémentaire sont exonérés des obligations ci-dessus dans la limite des places qui ne sont effectivement pas réalisables.

c - En cas de changement d'affectation, il n'est exigé que les places résultant de la différence entre les normes exigées pour les affectations actuelles et celles requises au titre des futures affectations.

2.4.2 Obligations minimales pour les vélos

a – Toute nouvelle construction* devra prévoir du stationnement* cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions* à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

b – Tout local affecté à un usage de stationnement* doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement* cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements* d'accès* destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

Paragraphe 1AUx3 : Equipement et réseaux

Article 1AUx 3.1 : Desserte par les voies publiques* ou privées

Les parcelles* doivent être desservies par des voies publiques*, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la

commodité, la sécurité de la circulation des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.1 Accès *

Pour être constructible, toute unité foncière* doit comporter un accès* automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès*) depuis une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de la construction* ou de l'ensemble des constructions* dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès* des constructions* nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères.

3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et enlèvement des ordures ménagères. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Avoir une emprise égale ou supérieure à 4 mètres ;
- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets ;
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx3 : Equipement et réseaux

Article 1AUx 3.2 : Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Le branchement, en souterrain*, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction*, est obligatoire pour toute construction* nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

3.2.2 Eaux usées

a - Si le réseau collectif existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction* ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain* est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

b - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

c - A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées autres que domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

d - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3.2.3 Eaux pluviales

a – Les eaux pluviales en provenance des parcelles* privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière*, par un dispositif adapté à l'opération et au terrain*. Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

b – Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 1 litre/sec./hectare. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur et le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

c – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.4 Electricité – Téléphone - Internet

Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection* des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions* à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Dispositions applicables à la zone 1AUx

Paragraphe 1AUx3 : Equipement et réseaux

3.2.5 Collecte des déchets

Les constructions* à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions*.



OAP ZONES D'ACTIVITÉS



1. INSERTION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Mettre en valeur les qualités du site

Au même titre qu'un milieu urbain traditionnel, la zone d'activités doit pouvoir répondre à des exigences de qualité paysagère. Bien que la fonctionnalité de ces territoires économiques induise des contraintes urbaines spécifiques, la structure du paysage doit tout de même y trouver sa place, et guider les aménagements des espaces publics.

Ainsi, la recherche d'un cadre de vie attractif passera notamment par l'intégration de la zone d'activités dans le territoire et par la mise en place d'une trame verte ambitieuse et de qualité.

Dans ce cadre, les espaces restés libres après implantation des constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager, favorisant l'intégration des constructions, assurant un recouvrement végétal des terrains favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.

Favoriser les corridors de biodiversité

La mise en place d'une trame verte repose sur des enjeux d'ordres paysager et écologique. Son objectif est donc double : intégrer la zone d'activités dans le paysage existant (tout en rendant ses faces internes agréables) et protéger, conforter et enrichir la vie écologique des lieux.

Des aménagements d'agrément compléteront cette ossature sous forme d'espaces verts moins structurants à l'échelle de l'entité paysagère. Principalement implantés le long des voiries, ces aménagements apporteront une présence végétale à l'intérieur de la zone d'activités.

La trame verte pourra ainsi se décliner sous forme de bandes boisées, bosquets et alignements d'arbres, haies libres et espaces verts d'accompagnement de type haies taillées, massifs arbustifs, prairie de fauche, engazonnement, etc. La variété des types de végétation et des essences qui la composeront assurera un étagement progressif de la palette paysagère et de la biodiversité du site. Ces aménagements ont pour objectif de développer de véritables continuités fonctionnelles, permettant aux différentes espèces présentes de se déplacer au sein du territoire.

Souligner la ligne d'horizon et les points de vue

Quel que soit l'endroit où l'on se trouve au sein de la zone d'activités, le relief boisé avoisinant forme la ligne d'horizon. Son omniprésence qualifie l'insertion paysagère de cet espace. Pour conserver cette ligne d'horizon, l'implantation du bâti au sein de la zone d'activités doit venir, dans la mesure du possible, s'inscrire sous celle-ci pour en souligner la spécificité. La zone d'activités doit ainsi éviter de s'imposer ni « prendre le dessus » afin de respecter l'identité du paysage local et le profil topographique actuel. Pour intégrer les futurs projets, le nouveau profil devra ainsi associer et imbriquer les masses bâties et les masses végétales.

Par ailleurs, la réalisation de percées visuelles à travers la zone d'activités contribuera à inscrire le site dans son territoire : le végétal et le bâti permettent de cadrer les vues vers le grand paysage afin de ne pas enclaver le quartier.

La préservation de ces points de vue existants constitue une priorité à respecter dans le cadre de toute opération de construction/rénovation/réhabilitation.

Dans tous les cas, tout projet devra démontrer la manière dont celui-ci s'appuie sur les masses boisées et s'intègre dans son environnement sans porter atteinte au paysage et en limitant l'impact dans le lointain.

Limiter l'imperméabilisation des sols

Les zones d'activités sont souvent caractérisées par le développement de grandes infrastructures routières. Les infrastructures de déplacement y sont généreusement dimensionnées afin de permettre une desserte optimale de chacune des parcelles par des véhicules de tous gabarits.

Les infrastructures de stationnement sont elles aussi souvent sur-dimensionnées et/ou rarement occupées à temps plein. à ces caractéristiques peut s'ajouter la présence d'une voie ferrée, anciennement utilisée pour le transport de marchandise, créant une véritable coupure urbaine et paysagère.

Les exigences du développement durable invitent à limiter cette imperméabilisation pour favoriser l'infiltration gravitaire des eaux de pluie.

Dans ce cadre, les projets devront veiller à :

- Conserver un maximum de surfaces de sol de pleine terre ;
- Concevoir l'aménagement des espaces extérieurs en cherchant à minimiser les surfaces revêtues ;
- Favoriser, au regard des besoins, un traitement des surfaces à l'aide de revêtements poreux : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires, etc. ;
- Anticiper la gestion et l'entretien des espaces ouverts dès la phase de conception.

Penser l'écoulement des eaux de pluie

Les axes de ruissellement se révèlent être des secteurs particulièrement sensibles à l'aléa inondation. Afin d'éviter d'aggraver les risques, les axes de ruissellement identifiés doivent donc être laissés libres de tout aménagement susceptible de subir des dégradations du fait d'une inondation, ou de constituer un obstacle aux écoulements.

La récupération/gestion des eaux pluviales devra faire partie des solutions envisagées en accompagnement d'autres actions de limitation des ruissellements : micros dispositifs, citernes, parkings drainant, toitures végétalisées, fossés, noues, tranchées et puits d'infiltration, structures réservoirs, bassin de retenue et d'infiltration, etc.

Dans tous les cas, tout projet devra démontrer la qualité de sa gestion des eaux de ruissellement, à l'échelle de la parcelle et avec un rejet limité au sein de l'espace public.

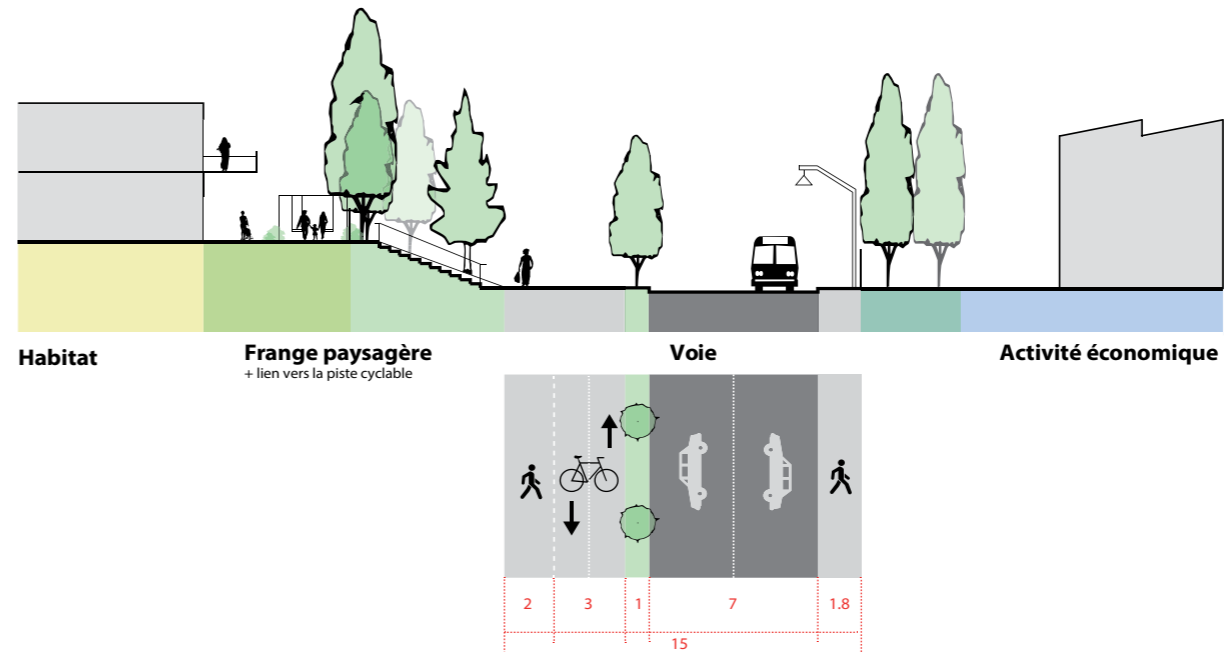
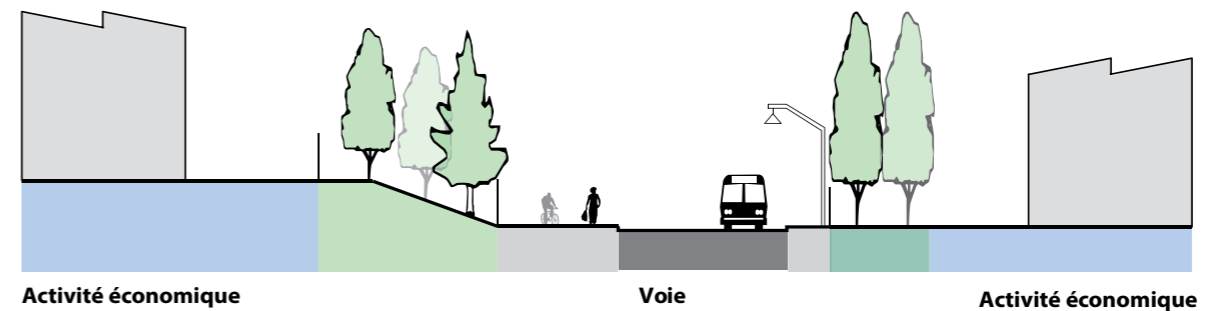
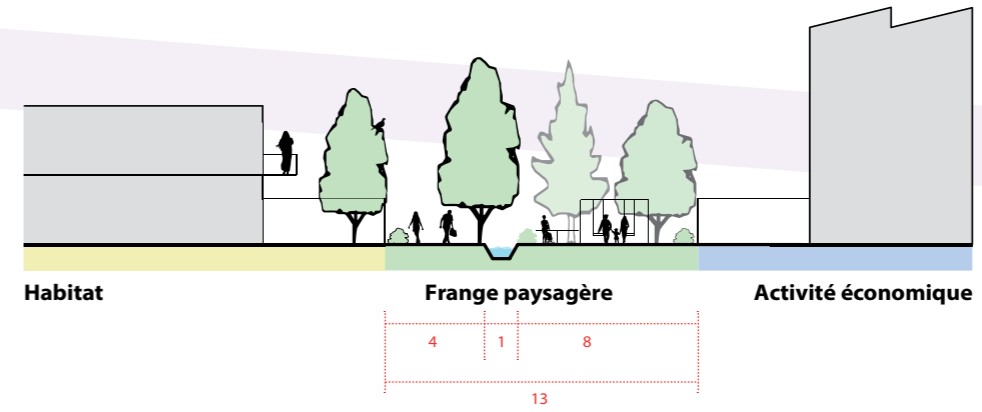
Prendre en compte les interfaces

Les zones d'activités s'intègrent selon les cas dans un contexte bâti, habité et pratiqué, en contact avec les espaces naturels ou en interface avec de vastes terrains agricoles.

Ces différentes interfaces ne peuvent être traitées de la même manière et méritent des aménagement spécifiques :

- **La lisière naturelle** pourra ainsi se caractériser par la mise en œuvre d'une trame verte élaborée prenant le parti de ponctuer le site de masses végétales d'importance variable et prévoyant des percées sur le paysage alentour tout en facilitant le passage de la faune.
- **La lisière agricole** peut se définir comme une lisière productive. Elle confronte en effet souvent activités de production agricole et industrielle. De grandes emprises foncières peuvent cohabiter sans que des liens ne soient faits entre elles. L'ouverture de ces sites permettrait une plus grande porosité, créant des continuités dans les déplacements.
- **La lisière urbaine** se caractérise par une interface entre activités économiques et tissus résidentiels. Cette interface est selon les contextes, clairement définie, ou plus floue, où certaines activités économiques empruntent leurs formes bâties au tissu résidentiel environnant.

Dans tous les cas, tout projet devra démontrer la qualité de son agrafe paysagère avec l'existant et maintenir une continuité avec les paysagements futurs.



PRINCIPE DE GESTION DES FRANGES ET DES INTERFACES

1. INSERTION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

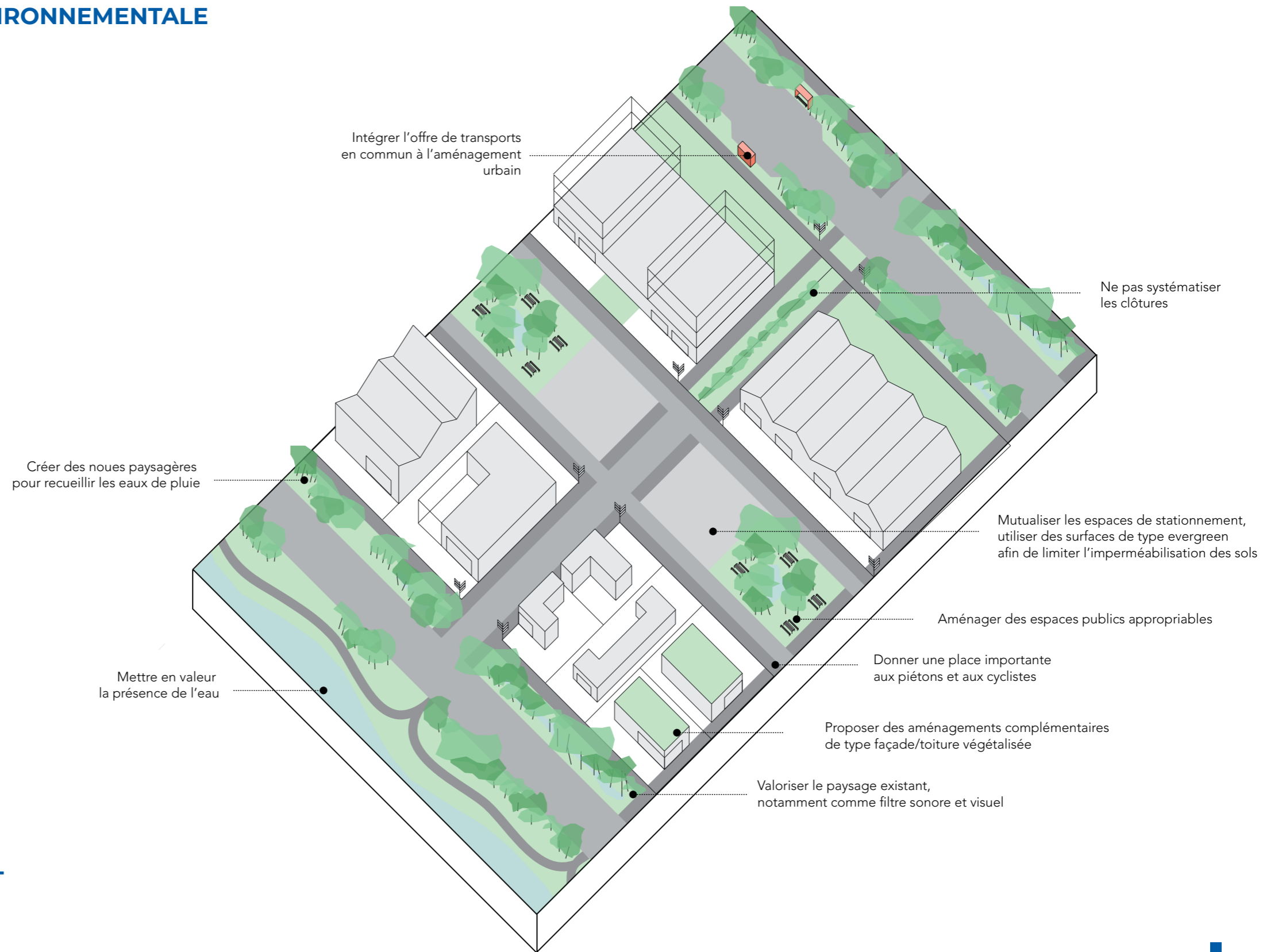


SCHÉMA DE SYNTHÈSE DES PRINCIPES D'INSERTION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

2. COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les zones d'activités, par leurs volumes et leurs gabarits bâtis, forment bien souvent les portes d'entrée des centres-bourgs et en constituent l'un des événements paysagers emblématiques et évocateurs. Elles composent ainsi un repère, un signal urbain, qui annonce le territoire et son positionnement dans son environnement élargi.

Les zones d'activités sont aujourd'hui composées d'objets architecturaux peu qualitatifs et très souvent juxtaposés les uns à côté des autres sans cohérence d'ensemble.

Or, la mise en valeur du cadre de vie sur une zone d'activités est un facteur d'attractivité et constitue l'un des points fondamentaux de l'aménagement. L'aspect visuel est un des principaux critères d'appréciation de la gestion d'un territoire dans son environnement.

Travailler l'identité architecturale

L'architecture de chaque bâtiment exprime l'identité et l'image de l'entreprise. Des architectures industrielles aux volumes imposants et totalement fermés des structures commerciales, des petits immeubles de bureaux, aux « boîtes » des entreprises artisanales, les codes institués pour l'architecture de l'entreprise restent trop souvent stéréotypés.

Dans ce cadre, il sera demandé une cohérence entre le vocabulaire architectural et l'usage des bâtiments. Cela permettra de faciliter l'identification immédiate de l'activité : industries, entrepôts, artisanat, tertiaire ou services.

Cette adéquation, couplée à une cohérence des volumes, des matériaux, des implantations, des limites, sera propice à l'expression d'une architecture de qualité.

Les volumes des entreprises pourront ainsi jouer avec les alignements et s'adapter aux différents usages. La cohérence des projets devra s'exprimer par des lignes fortes, des rythmes, des alignements, sans être homogène ou systématique.

Dans ce cadre, outre le respect du principe d'étagement, les hauteurs maximales, devront être définies de façon cohérente avec les types d'activités et permettre également de soigner l'articulation des formes urbaines et architecturales, et l'insertion

générale du site : les transitions entre les nouvelles constructions et celles existantes devront être travaillées, en matière de formes urbaines et architecturales d'une part, en matière de traitement de l'interface paysagère d'autre part.

Certains espaces techniques (stockage, benne à ordures, etc.) sont le plus souvent peu valorisants et leur intégration dans le projet architectural global devra participer à la construction d'une image qualitative de l'ensemble de la zone. Néanmoins, ces espaces ne pourront être totalement occultés. Une visibilité partielle sur ces espaces devra être maintenue, notamment par la réalisation de percées visuelles.

Dans tous les cas, l'organisation des volumes et l'utilisation des matériaux devront s'adapter aux différents usages, dans un souci de confort et de diversité d'espaces.

Améliorer la perception du bâti depuis l'espace public

La relation entre le bâtiment et l'espace public traduit le rapport que l'entreprise souhaite instaurer avec le public (choix des matériaux, mise en valeur de la façade, espaces plantés, etc.). La façade perçue depuis l'espace public est l'un des principaux supports de communication et d'identification de l'entreprise : elle doit être traitée avec la plus grande attention. La constitution d'un front bâti en alignement sur la voirie publique pourra permettre de créer un effet de rue et participer à véhiculer une image positive de la zone d'activités.

Dans tous les cas, tout projet devra démontrer la qualité de sa composition globale et valoriser son rapport à l'espace public, que ce soit à travers sa composition urbaine ou sa perception depuis l'espace public.

Penser l'orientation des constructions

Une attention particulière sera portée à l'orientation des constructions pour organiser les locaux de travail, les ateliers, les bureaux, les espaces de stockage et favoriser le confort thermique,

l'ensoleillement et l'insertion visuelle des bâtiments.

L'implantation du bâtiment sur sa parcelle devra être étudiée avec soin en prenant en compte l'ensemble de ses composantes :

- L'environnement, la topographie du site et le paysage des abords ;
- L'articulation de la parcelle (orientation, voies d'accès...) ;
- La visibilité au regard de l'activité ;
- Les usages et le programme fonctionnel liés à l'activité ;
- Le développement de l'activité dans le temps ;
- Le traitement des limites séparatives.

L'implantation des constructions devra respecter un principe d'étagement en respectant les courbes de niveau.

Dans tous les cas, tout projet devra justifier l'orientation de l'ensemble des constructions et démontrer la prise en compte du principe d'étagement des constructions

Limiter la pollution visuelle

Complétant l'attention portée à la qualité de l'insertion paysagère, dans le cadre des économies d'énergie et des nuisances aux proches habitations : il sera impératif de veiller à un nombre et une puissance des enseignes lumineuses des locaux d'activités adaptés.

De même, la valeur des teintes (du clair au sombre) est aussi importante que la couleur. Un bâtiment clair se voyant beaucoup dans le paysage, il conviendra donc d'utiliser une valeur moyenne pour la tonalité choisie, en accord avec l'environnement du bâtiment et sa position. Il conviendra par ailleurs de traiter les couvertures en harmonie avec les murs dans une composition d'ensemble.

Dans tous les cas, tout projet devra démontrer la qualité de son insertion en limitant les pollutions visuelles et en favorisant l'utilisation (pour les façades et toitures) de couleurs adaptées et harmonieuses.

2. COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

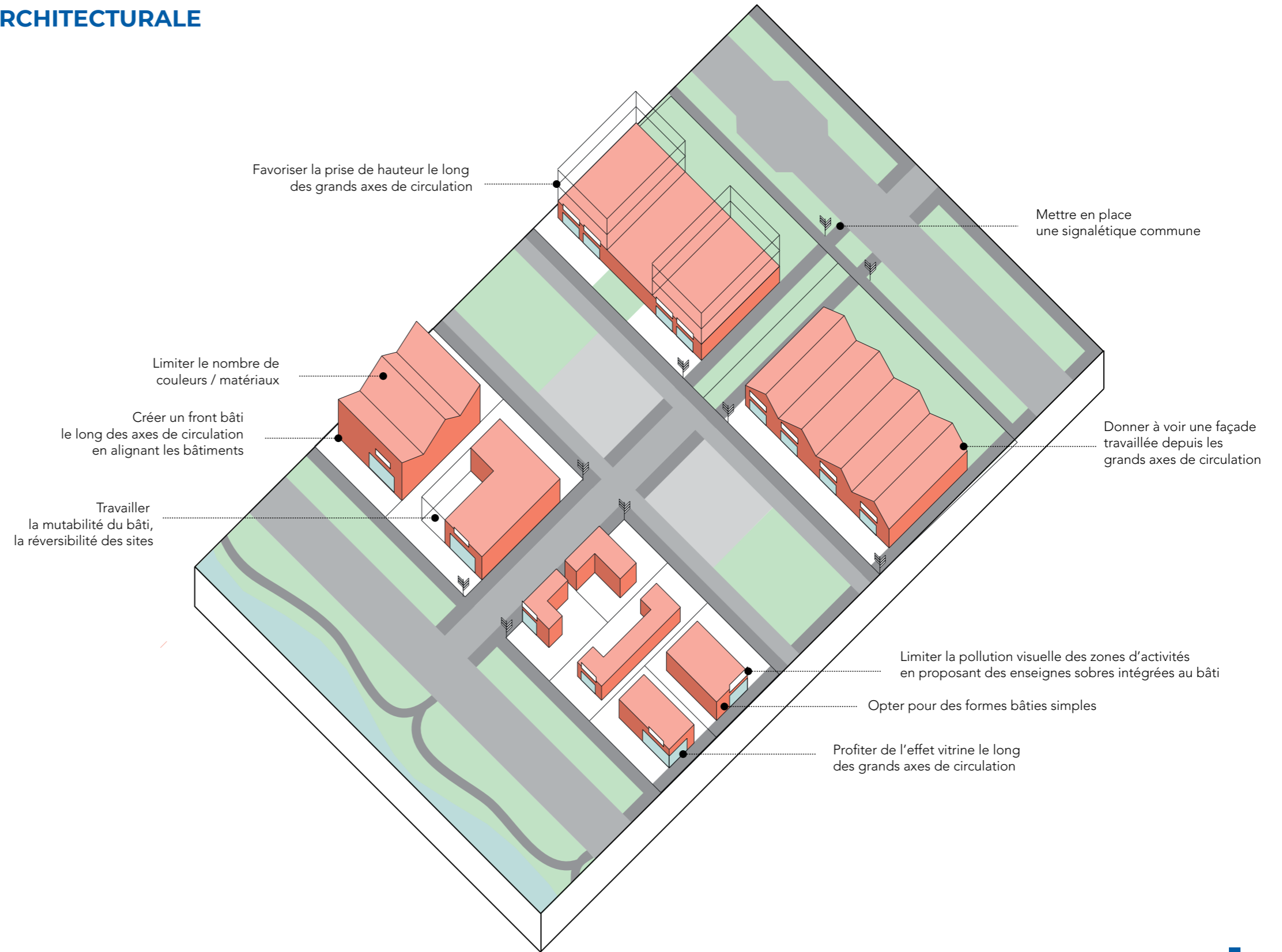


SCHÉMA DE SYNTHÈSE DES PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

3. DESSERTE ET RÉSEAUX

Les infrastructures de desserte, souvent à l'origine de la localisation des zones d'activités économiques restent cependant l'un des éléments clés de l'attractivité de ces sites spécifiques.

C'est pourquoi des orientations thématiques en matière de déplacements, s'appuyant sur des échelles de réflexion et d'enjeux à la fois locales et plus larges, sont indispensables pour repenser l'aménagement de la zone dans l'ensemble de ses composantes : la desserte interne mais aussi la connexion au réseau routier rapide.

Hierarchiser la voirie et organiser la desserte du site

Les gabarits des voies sont souvent surestimés au sein des zones d'activités, et de ce fait très consommateurs d'espace.

La générosité de ces espaces permet des déplacements facilités pour tous les modes de transports, y compris pour les poids lourds, amenés à s'y rendre.

Cependant, l'ensemble des voies des zones d'activités présente généralement un profil entièrement dédié à la desserte routière et très peu aménagé. Or, la mutation des activités économiques entraîne une remise en question de la pertinence de ces aménagements.

Une hiérarchisation des voies est ainsi envisagée :

- Voies de desserte majeure : sont généralement les routes départementales qui desservent les zones d'activités. Les intersections avec ces infrastructures majeures irriguent les zones d'activités mais ne doivent pas nécessairement se multiplier, au risque de congestionner le trafic qui s'y écoule chaque jour.
- Voies de transit : ces voies traversent les zones d'activité. Elles permettent à la fois de desservir certaines entreprises et de connecter le territoire économique à son environnement proche. Elles sont ainsi le support de différents trajets, et doivent s'adapter à cette multitude d'usages de l'espace public.
- Voies de desserte interne : ces axes fonctionnent comme une épine dorsale pour les zones d'activités et supportent généralement une ligne de transports en commun, et

desservent ainsi par différents modes de transport de nombreuses parcelles. Des connexions viaires secondaires peuvent s'y raccorder. Aussi, la transition de ces voies devra être envisagée vers un profil plus urbain, intégrant les différents modes de transports en facilitant leur cohabitation par un aménagement spécifique.

- Voies d'accès secondaires : ces voies desservent spécifiquement les parcelles des zones d'activités et les entreprises qui y sont installées. Elles se raccordent directement aux voies de desserte interne et supportent un trafic moins dense, spécifiques aux quelques entreprises desservies. Elles doivent pouvoir permettre aux véhicules de manœuvrer tout en garantissant la sécurité de tous les usagers de l'espace publics, y compris piétons et cyclistes.

Dans tous les cas, le projet devra démontrer la manière dont le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder au réseau existant.

Optimiser les espaces de stationnement

Les aires de stationnement devront être pensées à l'échelle du site, dans un jeu d'alternance avec les espaces dédiés aux constructions, et devront être suffisamment vastes pour accueillir les véhicules des salariés de l'entreprise et ceux des visiteurs.

Pour limiter les surfaces aménagées sur chacune des parcelles, les aires de stationnement du personnel et des visiteurs seront situées à proximité du bâtiment principal.

Pour la réalisation des espaces de stationnement, d'autres matériaux que l'enrobé seront à privilégier, notamment hors des zones à fortes sollicitations (stabilisé, mélange terre-pierre...), et ce afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans ce cadre, le revêtement des places de stationnement pourra être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazons, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bi-composante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer.

- Penser la logistique : Le stationnement, même temporaire

(livraison, attente de chargement, etc.), des poids lourds, véhicules utilitaires, véhicules de livraison ou tout autre véhicule lié à l'activité, devra se faire en dehors des voies de circulation. Des espaces spécifiques de livraisons devront être pensés dans le cadre de tout projet de construction/réhabilitation/rénovation au sein de la zone d'activité.

- Mutualiser les espaces de stationnement : les stratégies actuelles de développement des entreprises, et plus spécifiquement des grandes surfaces commerciales consistent à installer un maximum de places de stationnement dédiées à la clientèle sur leur parcelle. Or les temporalités d'usages et d'affluence de chacun des acteurs ne sont pas les mêmes. Il est ainsi possible de penser, dans le cadre de projets de construction/réhabilitation/rénovation, la mutualisation de certains espaces de stationnement, pouvant profiter à plusieurs entreprises, limitant ainsi l'imperméabilisation des sols liée à la création de places de stationnement.
- Aménager des espaces pour tous les moyens de transport : Afin de favoriser et sécuriser la pratique du vélo, les espaces de stationnement devront être en partie consacrés aux vélos, tant pour les employés que pour les visiteurs. L'aménagement d'espaces de stationnement pour vélos et autres moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle peut notamment être envisagé dans le cadre d'une rénovation/reconfiguration d'une parcelle bâtie et participer à l'intégration architecturale et urbaine de l'entreprise dans son environnement.

Dans tous les cas, tout projet devra démontrer la manière dont les espaces de stationnement sont pensés et dimensionnés pour répondre au type d'activité concerné (véhicules lourds, véhicules légers et cycles).

3. DESSERTE ET RÉSEAUX

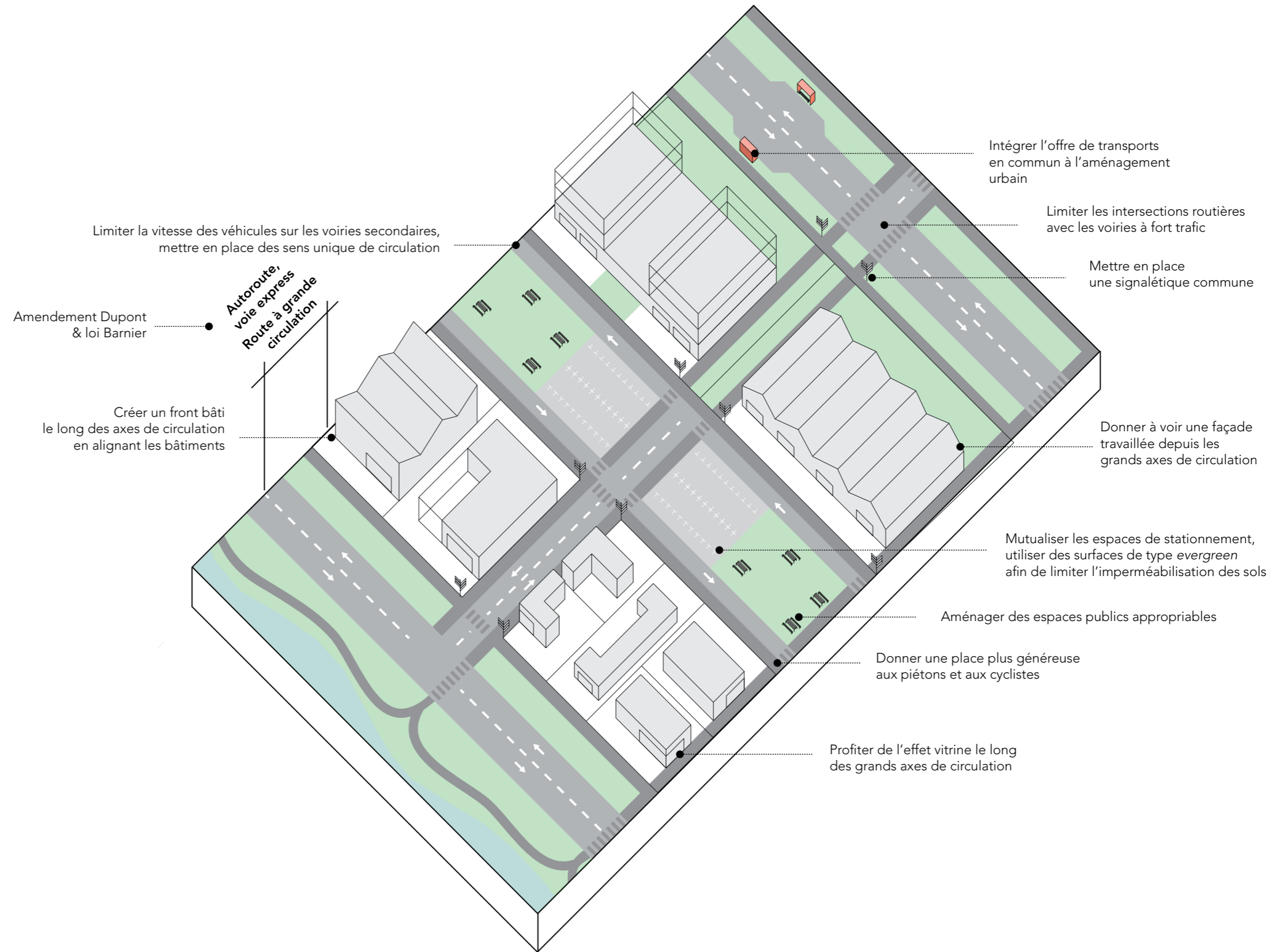
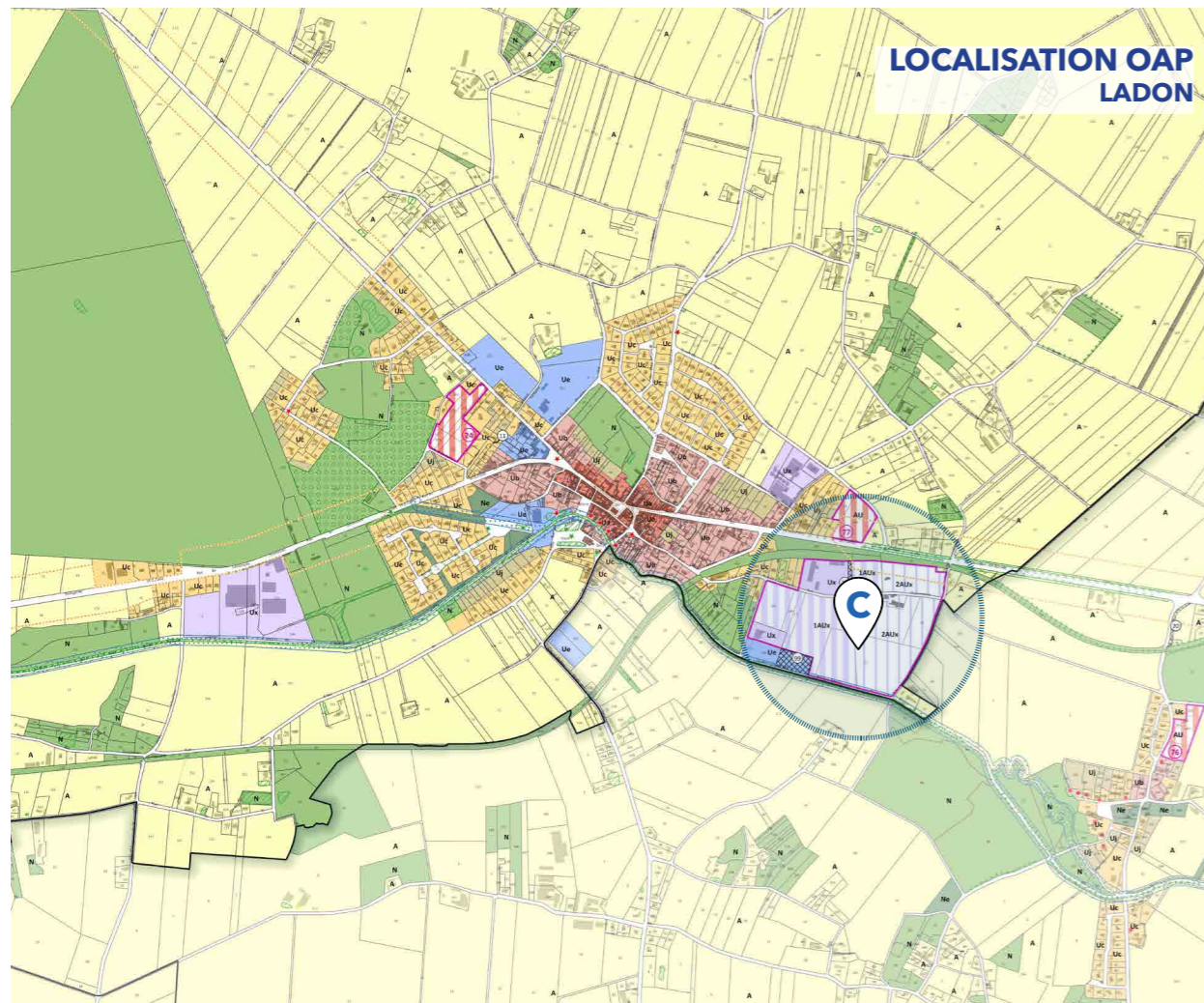
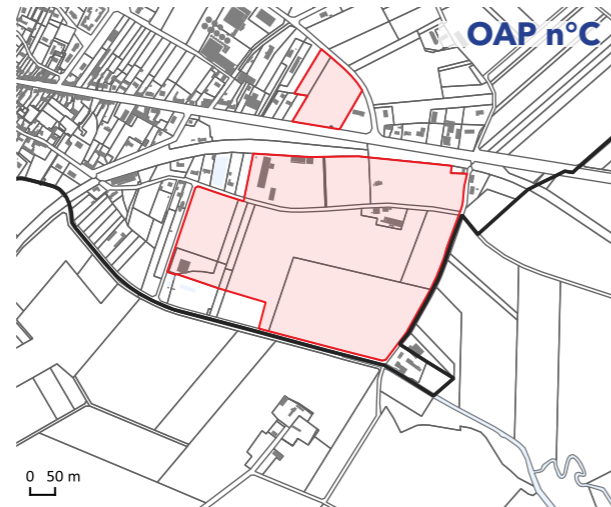
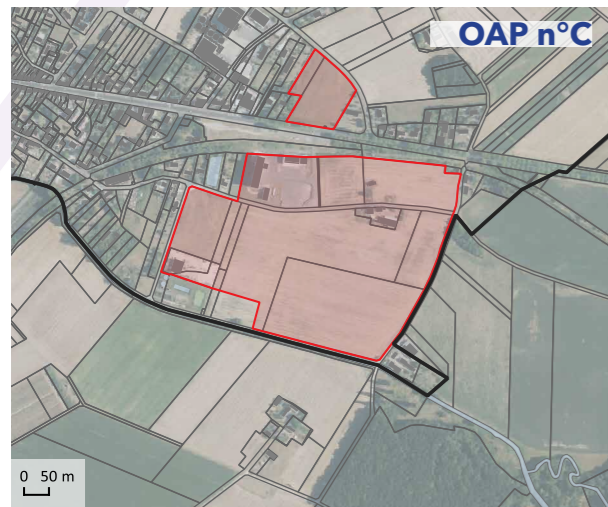


SCHÉMA DE SYNTHÈSE DES PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 174 106 m². Le secteur comprend déjà au sein de son périmètre des constructions d'activités économiques à maintenir. Il accueillera également de nouvelles activités. Du fait de la taille conséquente du secteur et du scénario de développement prévu, l'OAP vient phaser le projet en deux temps (d'abord la phase ① puis la phase ②).

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

Le site est situé en entrée de ville, et permettra de développer la zone économique existante au nord de la commune de Ladon. Il est important d'assurer une bonne intégration paysagère de la nouvelle zone d'activité par des aménagements végétaux et des typologies bâti cohérents avec l'existant. Les constructions devront témoigner d'une qualité architecturale leur permettant de s'insérer de façon optimale dans le contexte environnemental et paysager du secteur situé en entrée de ville.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La présente OAP prévoit une programmation exclusivement dédiées aux activités économiques.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions dans leur environnement, le projet devra prévoir un traitement paysager et urbain qualitatif sur les franges nord, est et sud. En complément, un alignement d'arbres ou une haie devra être planté le long de la Rue de Paturange et dans son prolongement, ainsi que de la voirie à créer en cœur de secteur. Afin d'accentuer la préservation de la rivière de la Bezonde, un espace paysager devra être aménagé sur le frange sud du secteur, en accompagnement de l'alignement d'arbres ou de haie à créer.

Cycle de l'eau

Comme annoncé précédemment, la rivière de la Bezonde située au sud du secteur devra être préservée afin de ne pas impacter la dynamique hydrographique du cours d'eau. De manière générale, l'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière. Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé. La partie sud du secteur est concernée par le périmètre PPRI(2016) et est comprise dans l'Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles (EAIP). Dans ce cadre, les aménagements futurs de la zone devront pleinement considérer ce risque d'inondation et démontrer de leur bonne prise en compte.

Energie et confort climatique




Les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et privilégier dans ce cadre une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

ACCÈS ET DESERTE




Des accès directs depuis la rue de Chantereine, ainsi que du chemin du Cabaret pourront être créés pour desservir les différents lots du secteur. Une voie d'accès sera à créer pour desservir le cœur du secteur. L'accès se fera depuis la rue de Chantereine. Un emplacement réservé est également délimité pour permettre un accès au secteur depuis l'Avenue du 14 Novembre au public. Le projet devra répondre aux besoins en stationnement et toute aire de stationnement devra être aménagée de manière qualitative et faire l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser son intégration. L'espace de stationnement devra être aménagé en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Superficie totale OAP : 174 106 m²



Périmètre et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé
-  Phasage






Accès et desserte

-  Voie principale à aménager
-  Accès depuis les voiries existantes ou à créer
-  Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)


Mixité fonctionnelle et sociale

-  Secteur à vocation première économique
-  Secteur d'activité économique à maintenir / développer

Insertion architecturale et urbaine

-  Alignement d'arbres, haies existants
-  Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Traitement qualitatif de l'entrée de ville
-  Principe d'aménagement d'espaces paysagers

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Prise en compte du réseau hydrographique

