

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR « Le Sablon » – ZONES 1AU₁, 1AU₂ et 1AU₃



- **Enjeux :**

- Développement de l'urbanisation à l'Est du centre historique de la commune, à proximité du Rhône.
- Favoriser la mixité des formes urbaines et des modes « d'habiter » alternatif (HQE).
- L'urbanisation de cette zone devra se faire dans le cadre d'une exigence environnementale.
- Proposer à l'échelle d'un nouveau quartier environ 63 logements, des espaces collectifs répondants aux besoins des habitants
- Inscrire l'aménagement des différentes phases dans le principe général de la présente OAP (en terme d'organisation des dessertes, de forme urbaine, du nombre de logements...)
- Créer 15% de logements aidés sur le secteur. Article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme

- **Principes d'aménagement :**

Ce secteur dispose d'un phasage: les 3 zones (1AU1, 1AU2 et 1AU3) s'urbaniseront au fur et à mesure de leur avancement.

Choix de l'implantation : Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique au cœur de l'enveloppe urbaine. Le site dispose de tous les réseaux (en pourtour de site) nécessaires à son développement. L'urbanisation de ce secteur permettra de structurer l'ensemble de cette zone et de créer une continuité urbaine avec les secteurs déjà urbanisés situés à l'Est. Ce secteur à fort enjeu est à proximité de petits commerces.

Accès et déplacements automobiles : Afin de permettre une bonne accessibilité au site et éviter de ramener tous les trafics internes sur un ou deux points, l'aménagement de 3 points d'accès est prévu : trois accès sur la rue de la Cabrotte dont deux en sens unique et deux sur la rue du Sablon. La voie la plus à l'est, en sens unique, devra pouvoir, à terme, en cas de possibilité technique, pouvoir être fusionnée avec la voie du lotissement voisin pour former une nouvelle voie à double sens à même de renforcer la structure viaire du secteur. Le principe général des voies principales devra être respecté ; néanmoins il pourra être modifié pour des raisons techniques ou apportant une meilleure organisation générale. A minima, pour les voies en sens unique, elles seront aménagées en zones où l'espace public est partagé par les véhicules motorisés, les piétons et les 2 roues et de prévoir une végétalisation en lien avec ces aménagements. Ces zones de circulation apaisée permettront d'apporter une réponse pour la sécurité routière et en termes de qualité de vie pour les résidents.

Les profils de voirie présentés doivent être respectés. Le sens de circulation sera à étudier en concertation avec les services de la mairie.

Modes doux : l'aménagement du secteur « Le Sablon » doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements à pied ou à vélo et permettre de lier les quartiers périphériques au centre-bourg. Plus de 50 % de ces itinéraires devront être clairement déconnectés de la voirie. Lorsqu'ils sont en accompagnement de la voirie cette déconnection se traduira par une réelle distance entre la chaussée et les cheminements doux. Les itinéraires séparés (exemple du cheminement allant du parc paysager à la rue de la Cabrotte) devront présenter une largeur minimal de 4 mètres, bénéficier de solutions techniques de revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite et être accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les revêtements de ces cheminements doux doivent être majoritairement perméables.

Les itinéraires « modes doux » doivent permettre de :

- lier les parties Est et Ouest d'une part et Nord et Sud d'autre part du futur quartier,
- Relier les espaces déjà urbanisés (à l'Est et au Nord notamment) au centre bourg et aux berges du Rhône,
- accompagner les espaces collectifs,
- mailler l'ensemble du quartier.

Gestion de l'eau pluviale : L'urbanisation du site devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales à travers des procédés techniques adaptés. Des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés, au frais du pétitionnaire, pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m²/an. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie et les ouvertures au Sud et Sud-Ouest. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Les bâtiments devront prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire.

Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite du quartier de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux pour les conteneurs situés sur la rue de la Cabrotte et sur la rue du Sablon. 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.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique sera installée sur le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

Espaces collectifs : le principal espace collectif prévu est au centre de la zone à urbaniser. Il sera constitué d'un parc paysager. Le long des voies de circulations et de promenade, le cadre devra être le plus naturel possible. Les stationnements nécessaires aux visiteurs seront organisés le long de la chaussée. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, il sera privilégié la réalisation de places de stationnement non goudronnées et/ou permettant une bonne perméabilité.

Typologie d'Habitat : Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines. Pour cela, le site devra respecter les densités prévues dans le SCOT BUCOPA à savoir 14 logements à l'hectare pour l'habitat individuel et 25 logements à l'hectare pour l'habitat groupé et/ou collectif. Dans un souci de mixité, ce secteur connaîtra une proportion d'environ 30% de logements groupés et/ou collectifs et 70 % de logements individuels.

En dehors de l'habitat individuel, les logements intermédiaires seront de type « maison de ville avec petits jardins » pour des logements T4, T5 ou T6, voire T3 pour des personnes âgées. On pourra associer des T2 en étage (sans jardin) à certaines maisons groupées si cela répond à une demande identifiée.

Paysage : Les éléments forts de la végétation déjà existante sur le site seront conservés pour structurer la trame verte du futur quartier. Un aménagement paysager linéaire composé d'arbres de hautes tiges sera créé le long de la voie principale orientée Est-Ouest. Un soin particulier sera apporté au traitement des limites Ouest de l'opération dans le secteur dédié à l'habitat groupés et/ou collectif.

Programmation urbaine : Le SCOT Bucopa préconise une forme architecturale mixte. La commune de Loyettes répond donc à cela. Le site d'une superficie de 3.35 Ha accueillera essentiellement des logements intermédiaires groupés/collectifs et des logements individuels selon la répartition suivante:

- ✓ logements groupés et collectifs : environ 30%

- ✓ logements individuels: environ 70%

- ✓ part des logements aidés : 15 % sur l'ensemble des logements du secteur. En effet, le secteur est grevé d'une servitude sociale au titre de l'article L. 123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme.

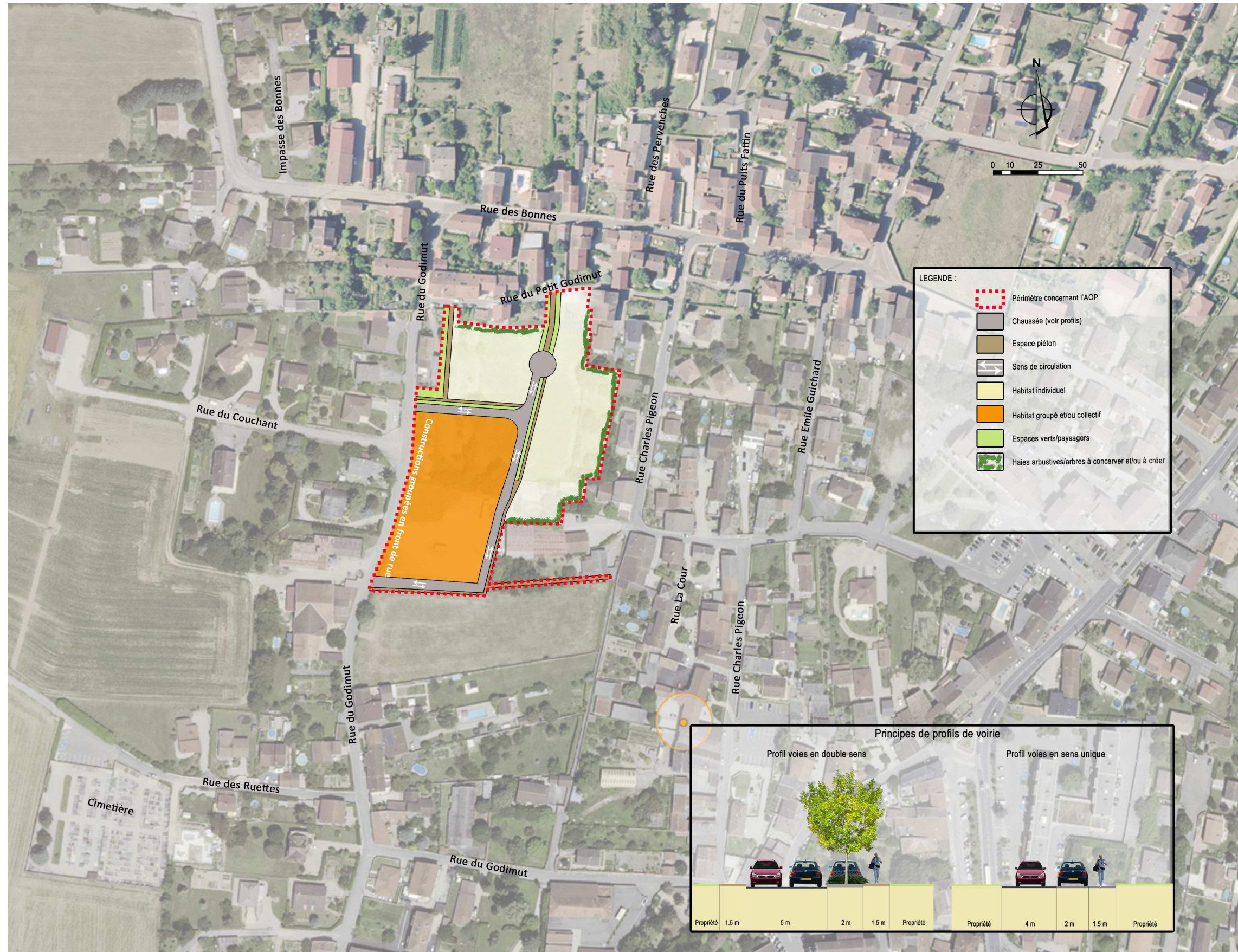
Notons que l'urbanisation de ce site représente environ 63 nouveaux logements. La densité totale affichée sur le secteur sera d'environ 17 logements à l'hectare avec la répartition suivante : environ 14 logts/ha pour l'habitat individuel (environ 36 logements) et 25 logts/ha pour l'habitat groupé et/ou collectif (environ 27 logements) Le nombre des logements sociaux sera d'environ 9.

- **Phasage :**

Ce secteur sera urbanisé en 3 temps pour permettre un développement démographique communal plus harmonieux. La 1^{ère} phase (1AU1) sera urbanisable dès l'approbation du PLU.

La deuxième phase, représentée par la zone 1AU2 ne sera urbanisable qu'après la réalisation de la voirie et des équipements collectifs ainsi que de l'achèvement d'au moins 75 % des constructions prévues dans la zone 1AU1 du « Sablon ».

La troisième phase, représentée par la zone 1AU3 ne sera urbanisable qu'après la réalisation de la voirie et des équipements collectifs ainsi que de l'achèvement d'au moins 75 % des constructions prévues dans la zone 1AU2 du « Sablon ».



- **Enjeux :**

- Développement de l'urbanisation à l'Ouest du centre historique de la commune.
- Favoriser la mixité des formes urbaines et des modes « d'habiter » alternatif.
- L'urbanisation de cette zone devra se faire dans le cadre d'une exigence environnementale.
- Proposer à l'échelle d'un nouveau quartier environ 25 logements, des espaces collectifs répondants aux besoins des habitants
- Créer 30% de logements aidés sur le secteur. Article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme

- **Principes d'aménagement :**

Choix de l'implantation : Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique au cœur de l'enveloppe urbaine. Le site dispose de tous les réseaux nécessaires (en pourtour de site) à son développement. L'urbanisation de ce secteur permettra de structurer l'ensemble de cette zone et de créer une continuité urbaine avec les secteurs déjà urbanisés sur son pourtour. Ce secteur à fort enjeux est à proximité du centre ville.

Accès et déplacements automobiles: Afin de permettre une bonne accessibilité au site et éviter de ramener tous les trafics internes sur un point, l'aménagement de 2 points d'accès sont prévus sur la rue du Godimut. Le principe général des voies principales devra être respecté ; néanmoins il pourra être modifié pour des raisons techniques ou apportant une meilleure organisation générale. A minima, pour les voies en sens unique, elles seront aménagées en zones où l'espace public est partagé par les véhicules motorisés, les piétons et les 2 roues et de prévoir une végétalisation en lien avec ces aménagements. Ces zones de circulation apaisée permettront d'apporter une réponse pour la sécurité routière et en terme de qualité de vie pour les résidents.

Les profils de voirie présentés doivent être respectés. Le sens de circulation sera à étudier en concertation avec les services de la mairie. Notons que l'urbanisation du secteur devra intégrer l'élargissement de la rue du Godimut pour améliorer l'accessibilité à la zone et la sécurité.

Modes doux : l'aménagement du secteur « Centre ville » doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements à pied ou à vélo et permettre de lier les quartiers périphériques au centre-bourg situé à proximité. Plus de 50 % de ces itinéraires devront être clairement déconnectés de la voirie. Lorsqu'ils sont en accompagnement de la voirie cette déconnection se traduira par une réelle distance entre la chaussée et les cheminements doux. Les itinéraires séparés (exemple des cheminements allant sur la rue du Petit Godimut ou sur la rue Charles Pigeon) devront présenter une largeur minimale de 4 mètres, bénéficier de solutions techniques de revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite et être accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les revêtements de ces cheminements doux doivent être majoritairement perméables.

Les itinéraires « modes doux » doivent permettre de :

- Relier les espaces déjà urbanisés situés au Nord et au Sud du secteur
- accompagner les espaces collectifs,
- mailler l'ensemble du quartier.

Gestion de l'eau pluviale : L'urbanisation du site devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales à travers des procédés techniques adaptés. Des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés, au frais du pétitionnaire, pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m²/an. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie et les ouvertures au Sud et Sud-Ouest. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Les bâtiments devront prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire.

Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite du quartier de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux pour les conteneurs situés sur la rue du Godimut. 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.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

Espaces collectifs: Le long des voies de circulation et de promenade, le cadre devra être le plus naturel possible. Les stationnements nécessaires aux visiteurs seront organisés le long de la chaussée. Deux espaces paysagers seront créés au Nord du secteur. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, il sera privilégié la réalisation de places de stationnement non goudronnées et/ou permettant une bonne perméabilité.

Typologie d'Habitat: Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines. Pour cela, le site devra respecter les densités prévues dans le SCOT BUCOPA à savoir 14 logements à l'hectare pour l'habitat individuel et 25 logements à l'hectare pour l'habitat groupé et/ou collectif. Dans un souci de mixité, ce secteur connaîtra une proportion d'environ 30% de logements groupés et/ou collectifs et 70 % de logements individuels.

En dehors de l'habitat individuel, les logements intermédiaires seront de type « maison de ville avec petits jardins » pour des logements T4, T5 ou T6, voire T3 pour des personnes âgées. On pourra associer des T2 en étage (sans jardin) à certaines maisons groupées si cela répond à une demande identifiée.

Paysage: Les éléments forts de la végétation déjà existante sur le site seront conservés pour structurer la trame verte du futur quartier. Un aménagement paysager linéaire composé d'arbres de hautes tiges sera créé le long de la voie principale orientée Nord-Sud. Un soin particulier sera apporté au traitement des limites avec l'urbanisation existante.

Le long de l'axe Nord-Sud, dans l'espace réservé à l'habitat groupé, des aménagements paysagers privatifs non clôturés seront à prévoir. Ils intégreront les accès aux constructions et les places de stationnement privées.

Au Nord du secteur, de part et d'autre de la zone dédiée à l'habitat individuel, des espaces paysagers seront constitués. Ils accueilleront des cheminements piétons.

Programmation urbaine: Le SCOT Bucopa préconise une forme architecturale mixte. La commune de Loyettes répond donc à cela. Le site d'une superficie de 1.43 Ha accueillera essentiellement des logements intermédiaires groupés et des logements individuels selon la répartition suivante:

- ✓ logements groupés: environ 30%

- ✓ logements individuels: environ 70%

- ✓ part des logements aidés : 30 % sur l'ensemble des logements du secteur. En effet, le secteur est grevé d'une servitude sociale au titre de l'article L. 123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme.

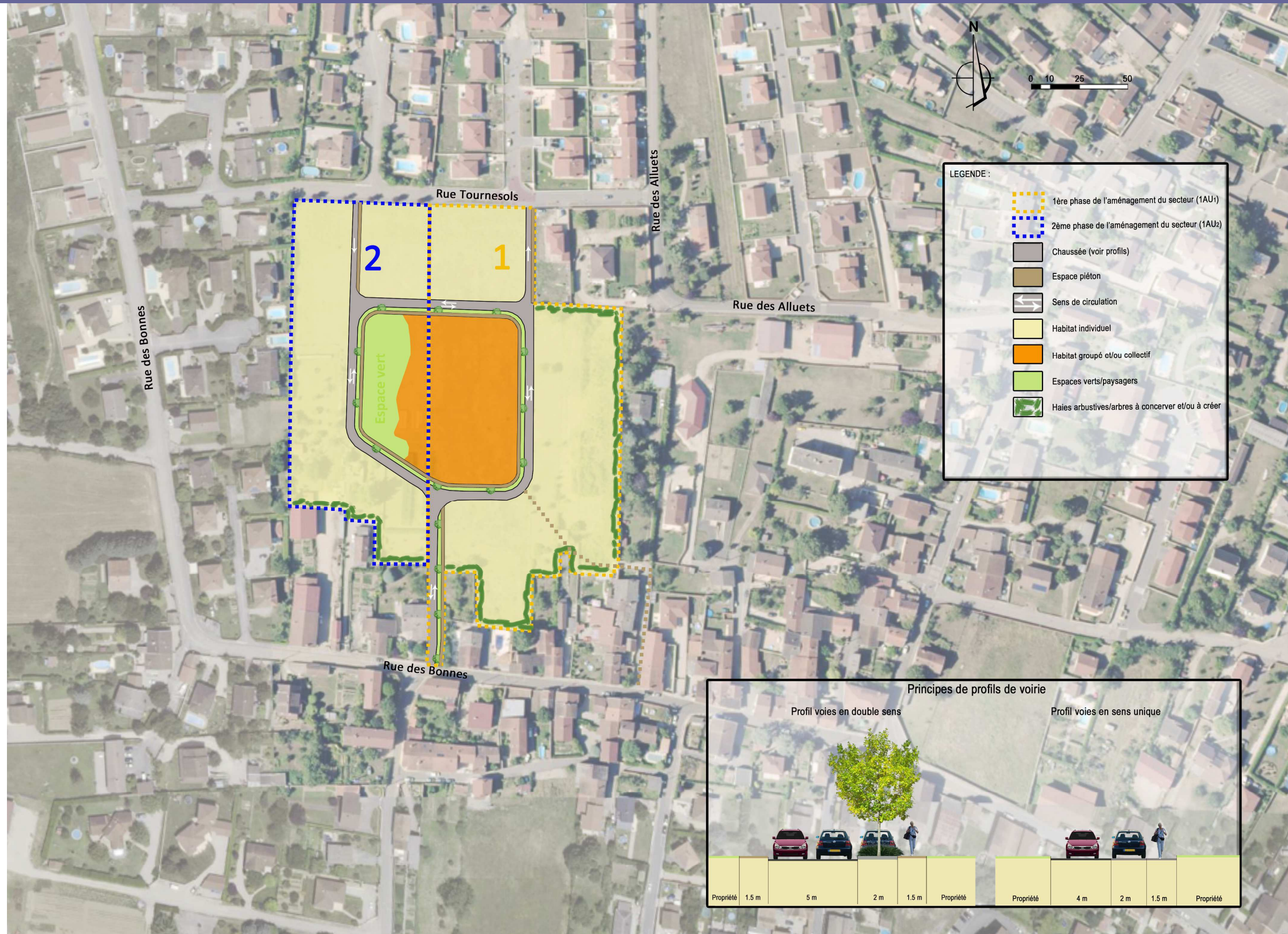
**Notons que l'urbanisation de ce site représente environ 25 nouveaux logements. La densité totale affichée sur le secteur sera d'environ 17 logements à l'hectare avec la répartition suivante : environ 14 logts/ha pour l'habitat individuel (environ 14 logements) et 25 logts/ha pour l'habitat groupé (environ 11 logements)
Le nombre des logements sociaux sera d'environ 7.**

- **Phasage :**

Ce secteur sera urbanisable dès l'approbation du PLU.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR « Les Bonnes » – ZONES 1AU₁ et 1AU₂



• **Enjeux :**

- Développement de l'urbanisation au Nord du centre historique de la commune.
- Favoriser la mixité des formes urbaines et des modes « d'habiter » alternatif.
- L'urbanisation de cette zone devra se faire dans le cadre d'une exigence environnementale.
- Proposer à l'échelle d'un nouveau quartier environ 51 logements, des espaces collectifs répondants aux besoins des habitants
- Inscrire l'aménagement des différentes phases dans le principe général de la présente OAP (en terme d'organisation des dessertes, de forme urbaine, du nombre de logements...)
- Créer 15% de logements aidés sur le secteur. Article L.123-1-5-II 4° du Code de l'Urbanisme.

• **Principes d'aménagement :**

Les zones 1AU disposent d'un phasage. La zone 1AU2 ne sera urbanisable qu'après 75 % de la zone 1AU1 ait été urbanisé.

Choix de l'implantation : Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique au cœur de l'enveloppe urbaine. Le site dispose de tous les réseaux nécessaires (en pourtour de site) à son développement. L'urbanisation de ce secteur permettra de structurer l'ensemble de cette zone et de créer une continuité urbaine avec les secteurs déjà urbanisés. Ce secteur à fort enjeux viendra combler une dent creuse au milieu d'un tissu constitué à l'Ouest et au Nord par de l'habitat pavillonnaire et à l'Est et au Sud par de l'habitat plus ancien.

Accès et déplacements automobiles : Afin de permettre une bonne accessibilité au site et éviter de ramener tous les trafics internes sur un ou deux points, l'aménagement de plusieurs points d'accès est prévu : une entrée et une sortie sur la rue de l'Orée des Champs pour permettre une bonne sécurité et éviter un engorgement et un accès à double sens sur la rue des Bonnes. Le principe général des voies principales devra être respecté ; néanmoins il pourra être modifié pour des raisons techniques ou apportant une meilleure organisation générale.

A minima, pour les voies en sens unique, elles seront aménagées en zones où l'espace public est partagé par les véhicules motorisés, les piétons et les 2 roues et de prévoir une végétalisation en lien avec ces aménagements. Ces zones de circulation apaisée permettront d'apporter une réponse pour la sécurité routière et en terme de qualité de vie pour les résidents.

Les profils de voirie présentés doivent être respectés. Le sens de circulation sera à étudier en concertation avec les services de la mairie.

Modes doux : l'aménagement du secteur « Les Bonnes » doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements à pied ou à vélo et permettre de lier les quartiers entre eux. Plus de 50 % de ces itinéraires devront être clairement déconnectés de la voirie. Lorsqu'ils sont en accompagnement de la voirie cette déconnection se traduira par une réelle distance entre la chaussée et les cheminements doux. Les itinéraires doux devront bénéficier de solutions techniques de revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite et être accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours. Une liaison douce indépendante d'une voie de circulation devra être prévue au Sud-Est de l'opération afin de permettre de relier la Rue des Bonnes.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les revêtements de ces cheminements doux doivent être majoritairement perméables.

Les itinéraires « modes doux » doivent permettre de :

- lier ce nouveau quartier aux espaces déjà urbanisés situés autour,
- accompagner les espaces collectifs,
- mailler l'ensemble du quartier.

Gestion de l'eau pluviale : L'urbanisation du site devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales à travers des procédés techniques adaptés. Des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés, au frais du pétitionnaire, pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m²/an. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie et les, ouvertures au Sud et Sud-Ouest. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Les bâtiments devront prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire.

Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite du quartier de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux pour les conteneurs situés sur la rue de l'Orée des Champs et sur la rue des Bonnes. 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.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

Espaces collectifs : Un vaste espace paysager sera constitué au cœur de l'opération. Un autre espace paysager sera situé à l'entrée Est du secteur à urbaniser.

Le long des voies de circulations et de promenade, le cadre devra être le plus naturelle possible. Les stationnements nécessaires aux visiteurs seront organisés le long de la chaussée. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, il sera privilégié la réalisation de places de stationnement non goudronnées et/ou permettant une bonne perméabilité.

Typologie d'Habitat : Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines. Pour cela, le site devra respecter les densités préconisées par le SCOT BUCOPA à savoir 14 logements à l'hectare pour l'habitat individuel et 25 logements à l'hectare pour l'habitat groupé et/ou collectif. Dans un souci de mixité, ce secteur connaîtra une proportion d'environ 30% de logements groupés et/ou collectifs et 70 % de logements individuels.

En dehors de l'habitat individuel, les logements intermédiaires seront de type « maison de ville avec petits jardins » pour des logements T4, T5 ou T6, voire T3 pour des personnes âgées. On pourra associer des T2 en étage (sans jardin) à certaines maisons groupées si cela répond à une demande identifiée.

Paysage : Les éléments forts de la végétation déjà existante sur le site seront conservés pour structurer la trame verte du futur quartier. Des aménagements paysagers linéaires composés d'arbres de hautes tiges seront créés le long des voies principales. Un soin particulier sera apporté au traitement des limites du secteur par la constitution de haies arbustives ou arborées.

Programmation urbaine : Le SCOT Bucopa préconise une forme architecturale mixte. La commune de Loyettes répond donc à cela. Le site d'une superficie de 2.95 Ha accueillera essentiellement des logements intermédiaires groupés/collectifs et des logements individuels selon la répartition suivante:

✓ logements groupés et collectifs : environ 30%

✓ logements individuels: environ 70%

✓ part des logements aidés : 15 % sur l'ensemble des logements du secteur. En effet, le secteur est grevé d'une servitude sociale au titre de l'article L. 123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme.

Notons que l'urbanisation de ce site représente environ 51 nouveaux logements. La densité totale affichée sur le secteur sera d'environ 17 logements à l'hectare avec la répartition suivante : environ 14 logts/ha pour l'habitat individuel (environ 29 logements) et 25 logts/ha pour l'habitat groupé et/ou collectif (environ 22 logements). Le nombre des logements sociaux sera d'environ 7.

• **Phasage :**

Ce secteur sera urbanisé en 2 temps pour permettre un développement démographique communal plus harmonieux. La 1^{ère} phase (1AU1) sera urbanisable dès l'approbation du PLU.

La deuxième phase, représentée par la zone 1AU2 ne sera urbanisable qu'après la réalisation de la voirie et des équipements collectifs ainsi que de l'achèvement d'au moins 75 % des constructions prévues dans la zone 1AU1 des « Bonnes ».



Avant-propos

La commune de **Loyettes** est couverte par un Plan Local d’Urbanisme approuvé en 2006, révisé en 20015 et mis à jour en 2016.

Dans le cadre de la modification n°1, il est procédé à la levée des restrictions à l’urbanisation de la zone liée aux dispositions des articles L111-6 à L111-10 pour la mise en place d’un espace hôtelier.

1/ Rappels législatifs

L111-6 :

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.

L111-7 :

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.*

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

de constructions existantes.

L111-8

*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.***

L111-10

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.

Ces dispositions réglementaires sont applicables :

- à toutes les communes dont une partie du territoire longe une autoroute, une voie express, une déviation ou une route classée à grande circulation.
- aux espaces non urbanisés situés le long de ces voies.

2/ Objectifs généraux de l'étude «entrée de ville» visant à déroger à l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

L'amendement Dupont a pour objectif de :

- Inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes,
- Lancer une réflexion préalable et globale sur

- l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers,
- Finaliser un projet urbain qui trouvera sa traduction réglementaire dans les documents d'urbanisme locaux.

3/ L'infrastructure concernée : RD 20

La RD 20 qui traverse la commune de Loyettes est classée en route à grande circulation. De ce fait, un recul de 75 m par rapport à l'axe de la voie est imposé.

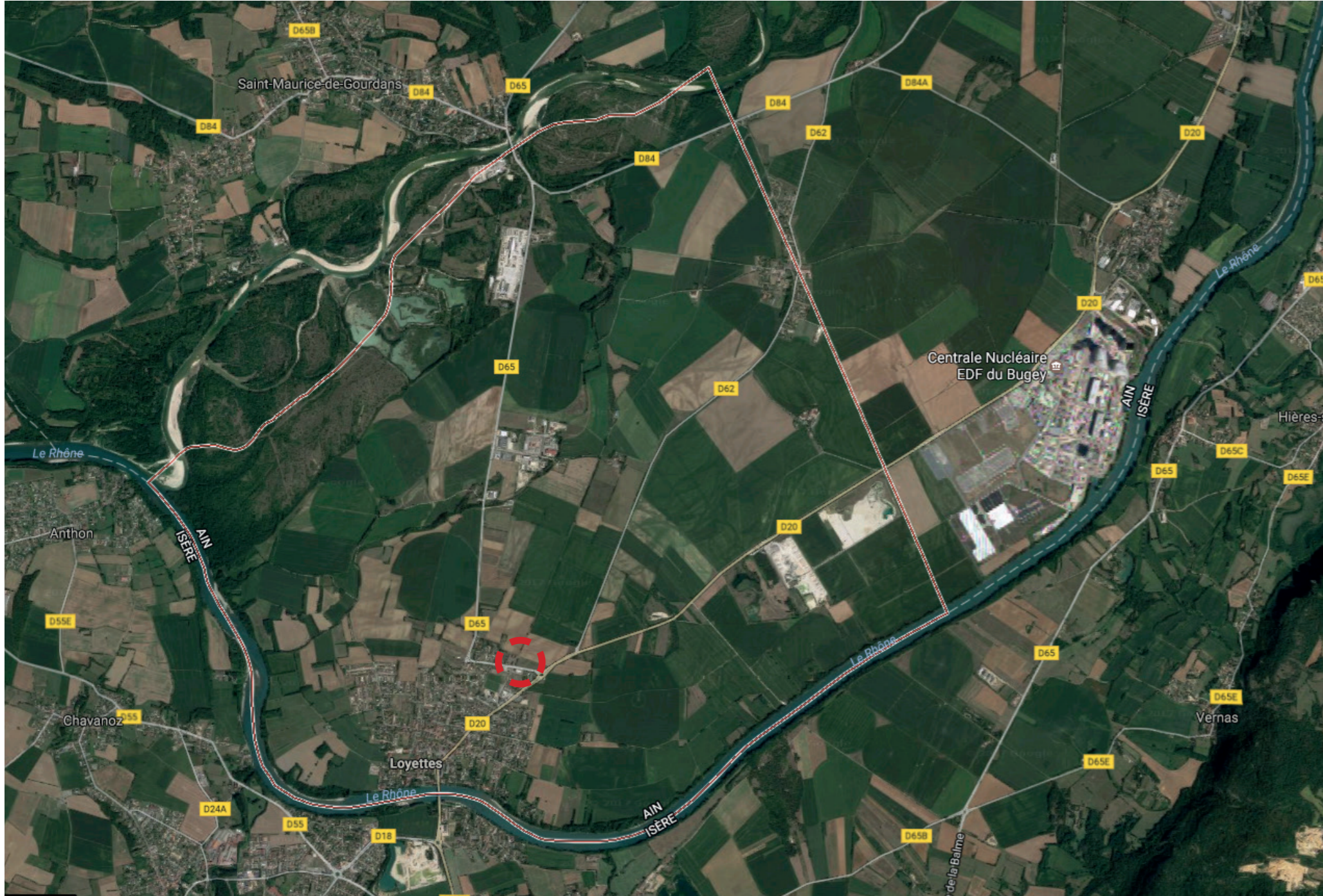
4/ Finalité de la présente étude :

Le but de la présente étude est d'intégrer à la modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme, les dispositions permettant de déroger au recul de 75 m imposé par l’article L111-6

Le projet prévu sur le secteur prévoit la réalisation de voirie d’accès et 113 places de stationnements. De tels aménagements doivent être considérés comme des installations car leur réalisation est soumise à autorisation. Ils rentrent donc dans le champs d’application de l’article L111-6

la présente étude doit également garantir la prise en compte des points suivants :

- La protection contre les risques et les nuisances,
- La sécurité des riverains et des utilisateurs des infrastructures citées ci-dessus,
- La qualité des principes urbanistiques du site,
- La qualité architecturale et paysagère du site.



ANALYSE FONCTIONNELLE

A-Localisation du secteur d'étude

Le secteur d'étude est situé en continuité directe du bourg de **Loyettes**, au croisement des RD 20 et 65.

Il concerne les parcelles :

- D 582 : 3 174 m²
- D 585 : 2 672 m²
- D 640 : 3 346 m²
- D 660 : 3 614 m²
- D 661 : 516 m²
- D 662 : 4 793 m²
- D 663 : 33 m²

Soit un tènement de 7 parcelles pour une superficie totale de 18 148 m²

La RD 20 permet de relier directement la commune de Loyettes aux différentes zones d'emplois du secteur dont principalement :

- la centrale nucléaire du Bugey
- le parc d'activité de la Plaine de l'Ain.

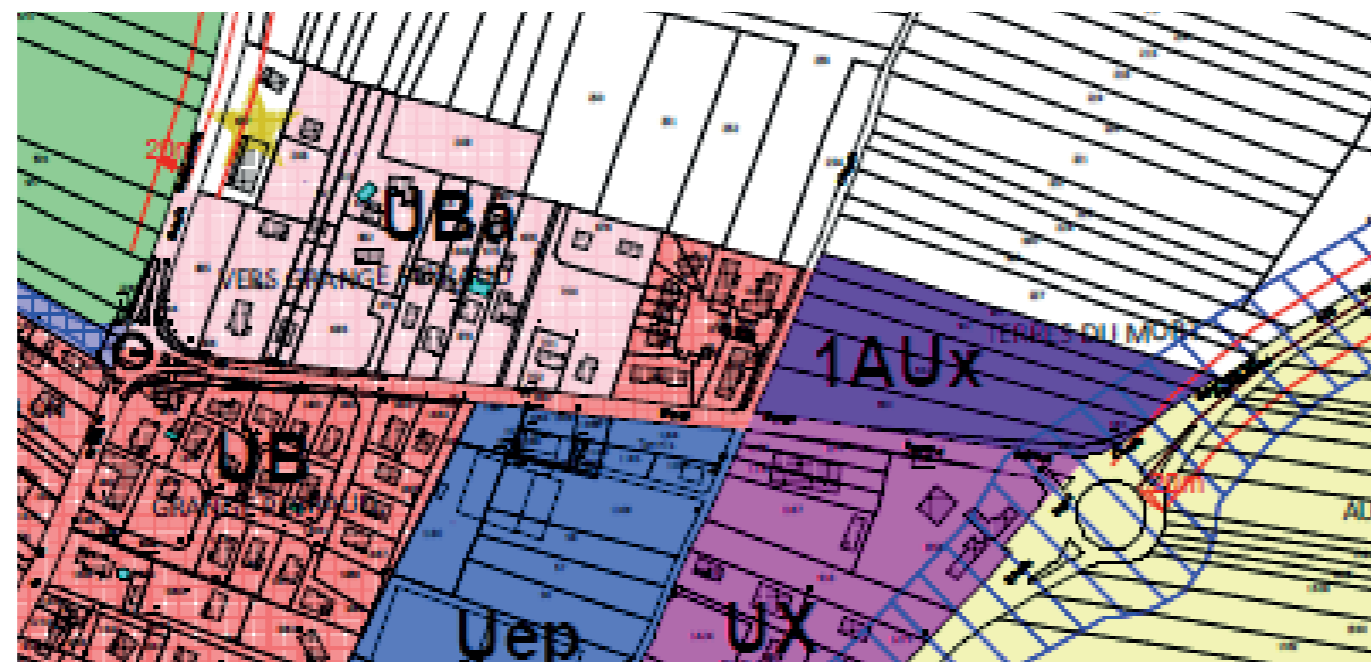
La RD 65 assure la liaison avec la zone d'activité communale de la Croze et avec l'A42 plus au nord du territoire communal.

Les espaces concernés sont en bordure d'espaces déjà urbanisés aux vacations diverses :

- activités au sud
- logements groupés et collectifs à l'ouest
- infrastructures sportives au sud-ouest.

Enjeux réglementaires

- Le zonage et le règlement sont déjà en phase avec le projet de création d'une résidence hôtelière.
- L'OAP pourrait être reprise afin de renforcer l'intégration paysagère.



▲
Limite du site avec la bande de 75 m
inconstructible sans étude préalable

2/ Rappel de l'OAP

Enjeux :

Développement d'une zone destinée aux activités d'hôtellerie

L'urbanisation de cette zone devra se faire dans le cadre d'une exigence environnementale.

Aménagement le long de la limite Nord d'un large (environ 10 mètres) espace végétalisé permettant de créer une barrière végétale composée d'arbustes et d'arbres d'essences locales

Aménagement de la bande de 75 mètres (Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme) à l'Est de la zone si étude spécifique réalisée. A terme, la réalisation d'une étude permettant l'aménagement de cet espace est fortement souhaitée par la collectivité car cette zone constitue une entrée de ville (enjeux paysager, urbain...) et mérite à ce titre d'être traitée

Principes d'aménagement :

Exigence environnementale : L'aménagement, le long de la limite nord, d'une largeur d'environ 10 mètres, d'un espace végétalisé permettra de créer une barrière végétale composée d'arbustes et d'arbres d'essences locales participant, dans le même temps, de l'intégration paysagère, de la trame verte et bleue et de la limitation des nuisances. L'OAP précise que l'urbanisation du site devra prendre en compte la

gestion des eaux pluviales à travers des procédés techniques adaptés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel. L'aménagement de la zone devra répondre au principe du bio-climatisme ce qui est favorable notamment à la réduction des consommations énergétiques.

Accès et déplacements automobiles: L'accès de la zone se fera via 2 entrées. Celle donnant sur la rue de Grange Peyraud devra constituer une entrée/sortie principale. Les aménagements devront être étudiés en collaboration avec les services du Département. La desserte intérieure de la zone sera en double sens.

Modes doux : Le site permettra la desserte piétonne. L'accroche sur la rue de Grange Peyraud devra être réalisée.

Gestion de l'eau pluviale : L'urbanisation du site devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales à travers des procédés techniques adaptés. Des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés, au frais du pétitionnaire, pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Energie: Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure

ou égale à 50KWh/m²/an. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie et les, ouvertures au Sud et Sud-Ouest. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Les bâtiments pourront prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire.

Communication numérique : Le secteur devra offrir un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

Phasage :

Ce secteur est urbanisable dès l'approbation du PLU (en dehors de la bande de 75 mètres calculée à partir de l'axe de la RD 20). Afin d'éviter une friche préjudiciable au futur complexe hôtelier et à cette entrée de ville, il est souhaitable qu'une étude spécifique (prévue à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme) soit prévue afin d'assurer notamment une bonne intégration de cette zone dans le paysage environnant.



C-Le contexte géographique, paysager et environnemental.

1/ Topographie

Situé dans la plaine de l'Ain, le terrain ne présente aucune déclivité. De même, il est situé au niveau des différentes voiries qui le bordent.

2/ un site occupé par l'agriculture, aux franges d'un quartier résidentiel.

Le site est actuellement cultivé et fait parti d'un ensemble plus vaste qui s'étend au Nord du périmètre.

Le tissu bâti à l'Ouest et au Sud de la zone étudiée est diversifié : il se compose d'espaces résidentiels aux formes variées. Des îlots d'habitat diffus, d'habitat modérément dense, d'habitat intermédiaire et d'habitat associé à des activités artisanales se juxtaposent, générant une entrée de ville peu structurée.

3/ une trame verte et bleue sommaire

Sur le secteur d'études, la végétation est peu abondante et peu qualitative. Il est encadré par des haies bocagères plus ou moins continues qui viennent encadrer le paysage.

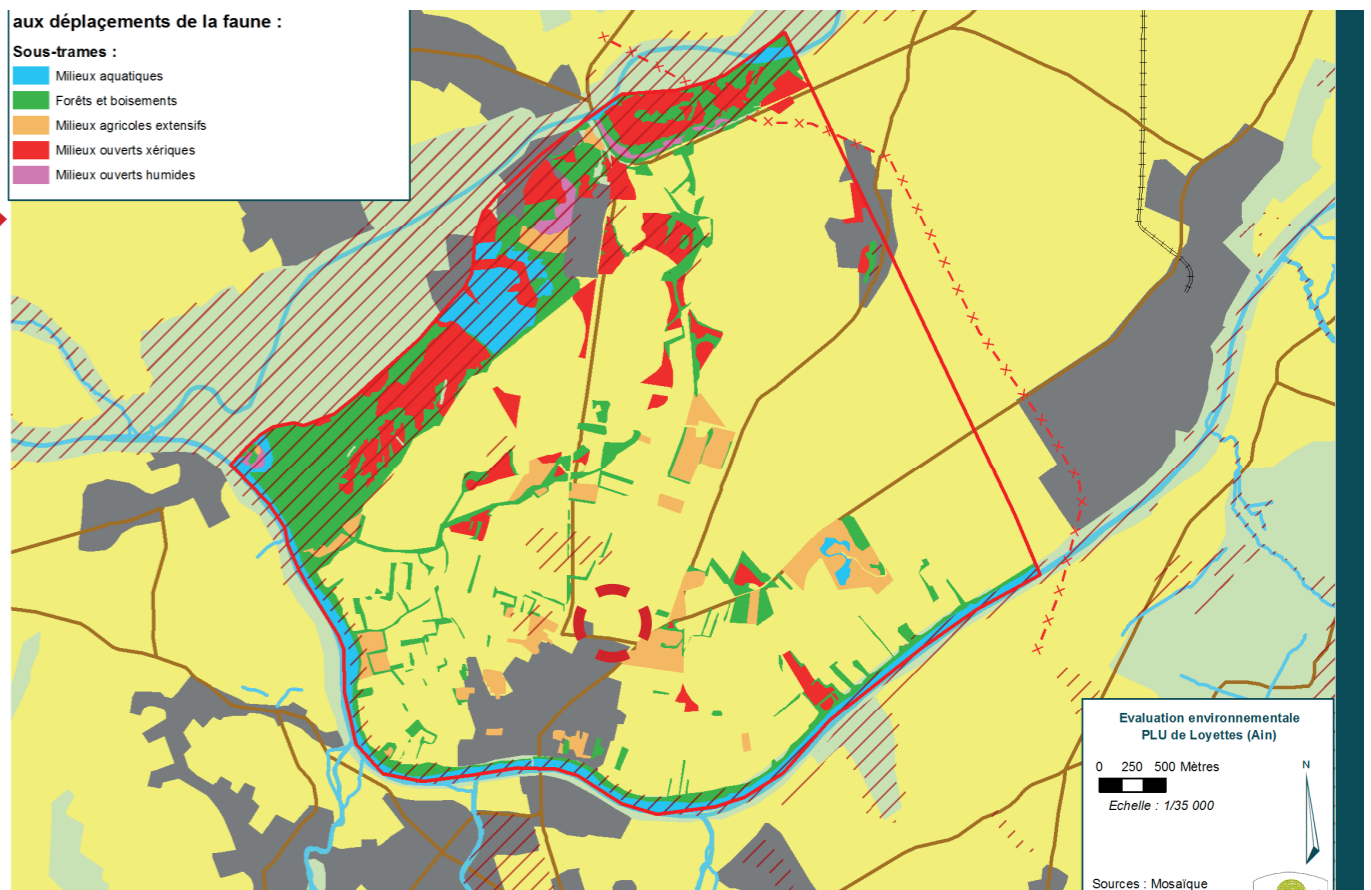
Les îlots bâtis au sud et à l'ouest comportent des haies et des jardins privatifs qui ne concourent que faiblement à la trame verte.

Le site n'est pas impacté par les différentes zones naturelles protégées qui sont présentes sur le territoire communal.

Le site du projet est encadré par des hais bocagères qui concourent à la structuration visuelle du paysage de l'entrée de ville.



L'évaluation environnementale du Plan Local d'urbanisme n'a pas détecté d'enjeux environnementaux sur le secteur qui ne participe que modérément à la trame verte et bleue de la commune.



4/ des séquences paysagères ouvertes sur la campagne et animées par des constructions des entrées de ville.

Le tissu urbain aux abords du site présente de grandes disparités qui ne rendent pas l'entrée de ville très lisible.

A l'ouest du site, derrière une haie bocagère, un groupe d'habitat mixte (collectifs et individuels groupés) est visible.

Le long de la D65, les bâtiments sont implantés avec des reculs différents qui nuisent à la structuration du paysage.

Au niveau du rond point, le paysage se transforme pour prendre les caractéristiques d'une zone économique avec des bâtiments d'activités en retrait de la voirie. Le bâtiment au niveau du rond point, implanté en biais par rapport aux différentes voiries ne marque pas l'entrée urbaine de la commune.

Le long de la RD 65, l'absence de trottoir ne concourt pas à la création d'un paysage urbain.

Enjeux géographiques, paysagers et environnementaux

- l'absence de contrainte topographique génère un paysage ouvert en lien avec la campagne.
- la présence de haies bocagères qui structurent le paysage est un atout pour le site. Il s'agira de s'appuyer dessus pour une meilleure intégration des projets.
- Les abords urbanisés du site ont des vocations et des densités différentes qui rendent la lecture du site compliquée. Le projet devra être l'occasion de tisser des liens, entre autres par l'aménagement des espaces publics aux abords et la structuration d'un front bâti.
- le site ne présente pas d'enjeux écologiques majeurs
- l'aménagement du secteur présente l'opportunité de renforcer la trame verte par l'extension du réseau de haies bocagères.



D-L'organisation des déplacements et diagnostic sécurité.

1/Un site bordé par des axes structurants.

Le rapport de présentation du PLU présente la RD 20 et la RD 65 comme deux des axes structurants de la commune :

- La RD n°20 qui traverse la commune selon un axe Sud - Sud/Est. Cette départementale est un passage obligé pour franchir le Rhône au niveau du Nord Isère et pour se rendre au centre National de production électrique du Bugey et à la Plaine Industrielle de l'Ain – 6670 véhicules/jour en 2007 dont 13 % de poids lourd ;
- La RD n°65 qui traverse la commune du Sud au Nord et qui se raccroche à la RD n°20 au nord du centre village. Celle-ci permet de rejoindre l'autoroute A42 en 15 minutes en passant par St Maurice de Gourdans - 2980 Véhicules/jour en 2004 ;

2/ Caractéristique de la RD 20, sur laquelle porte l'amendement Dupont

La RD 20 comporte une large chaussée à 2 voies dont le traitement est de type routier :

- enrobé noir
- accotements enherbés et arasés
- éclairage public à l'approche du rond point.

L'intersection avec la RD 65 a été traité par un rond point qui marque l'entrée de la ville.

Aucun aménagement ne permet de favoriser les

modes doux au nord du giratoire. De manière générale, les aménagements du secteur donnent la priorité aux déplacements véhiculés.

La forte fréquentation de l'axe et la proportion importante de poids lourds font de la RD 20 un accès potentiellement accidentogène au secteur même si la proximité avec le giratoire impose un ralentissement des véhicules.



Enjeux liés aux déplacements et à la sécurité routière

- les caractéristiques de la RD 20 n'en font pas une voies urbaine.
- la RD 65, moins fréquentée et accessible depuis le giratoire, semble plus appropriée pour un accès au site.
- l'aménagement du secteur représente une opportunité pour réfléchir aux déplacements modes doux sur ce secteur de la commune.

D- Gestion des risques et des nuisances

1/ Les risques : Un site impacté par une zone inondable .

La commune est couverte par un PPNRI (approuvé en 2016).

Le secteur est entièrement classé en zone B2, constructible sous prescription.

Le risque nucléaire est aussi à noter. Le site est partiellement compris dans le rayon des 5 km et peut donc être soumis à évacuation.

Les risques sismiques ou liés à des mouvements de terrains ne sont pas notables.

2/ Un site soumis à des nuisances sonores à gérer

La RD 20 est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres défini par arrêté préfectoral du 6 septembre 2016. Une bande de 30 m est reportée sur le PLU

Enjeux liés aux risques et nuisances.

- le projet doit prendre en compte les préconisations du PPNRI
- les nuisances sonores doivent pousser à des implantations en retrait de la RD 20.

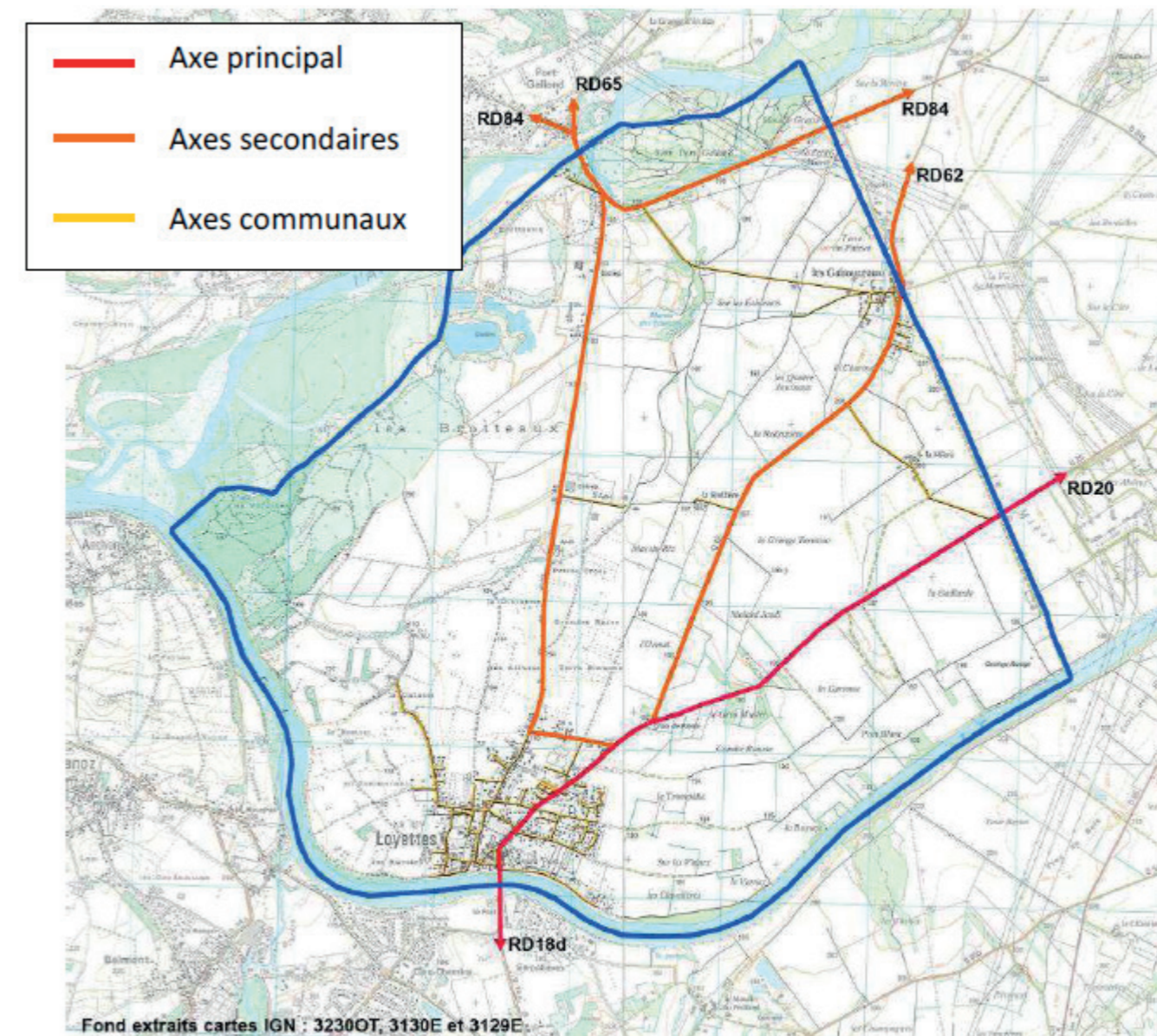


Figure 16 : Réseau routier sur Loyettes – Source : 2BR.

PARTI D'AMÉNAGEMENT

2/ Nouvelle OAP

Enjeux :

Développement d'une zone destinée aux activités d'hôtellerie

L'urbanisation de cette zone devra se faire dans le cadre d'une exigence environnementale.

Aménagement le long de la limite Nord d'un large (environ 10 mètres) espace végétalisé permettant de créer une barrière végétale composée d'arbustes et d'arbres d'essences locales et de structurer la transition entre les paysages agricoles et urbains. La haies à l'ouest, transition entre l'espace hôtelier et les logements sera également renforcée.

Le long de la RD 20, en raison des nuisances liées au bruit de l'infrastructure, un parking paysager et enherbé sera créé. Il prendra place derrière une «zone tampon» plantée d'arbres de hautes tiges. Un même traitement sera réservé le long de la RD 65.

Les limites sur les différentes voies publiques seront affirmées par des clôtures maçonnées laissant des percées visuelles.

Principes d'aménagement :

Exigence environnementale : L'aménagement, le long de la limite nord, d'une largeur d'environ 10 mètres, d'un espace végétalisé permettra de créer une barrière végétale composée d'arbustes et d'arbres d'essences locales participant, dans le même temps, de l'intégration paysagère, de la trame verte et bleue et de la limitation des nuisances. L'OAP précise que l'urbanisation du site devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales à travers des procédés

techniques adaptés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel. L'aménagement de la zone devra répondre au principe du bio-climatisme ce qui est favorable notamment à la réduction des consommations énergétiques.

En limite ouest, la proximité avec les logements devra être travaillée. Le renforcement de la haie bocagère devra être recherché afin de limiter les vis à vis.

En limite est et sud, un aménagement paysager en pleine terre, derrière un mur de clôture devra être réalisé. Des plantations d'arbres de hautes tiges devront être réalisées afin de limiter l'impact visuel du projet.

Accès et déplacements automobiles : L'accès de la zone se fera via l'entrée donnant sur la rue de Grange Peyraud (D65) et devra constituer une entrée/sortie principale. Les aménagements devront être étudiés en collaboration avec les services du Département. La desserte intérieure de la zone sera en double sens.

Modes doux : Le site permettra la desserte piétonne. L'accroche sur la rue de Grange Peyraud devra être réalisée.

L'entrée de ville et en particulier la rue de Grange Peyraud devra voir ses aménagements en faveur des modes doux (création de trottoir) renforcés. Le traitement choisi devra permettre de d'affirmer progressivement une ambiance urbaine.

Gestion de l'eau pluviale : L'urbanisation du site devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales à travers des procédés techniques adaptés. Des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés, au frais du pétitionnaire, pour permettre l'évacuation des eaux

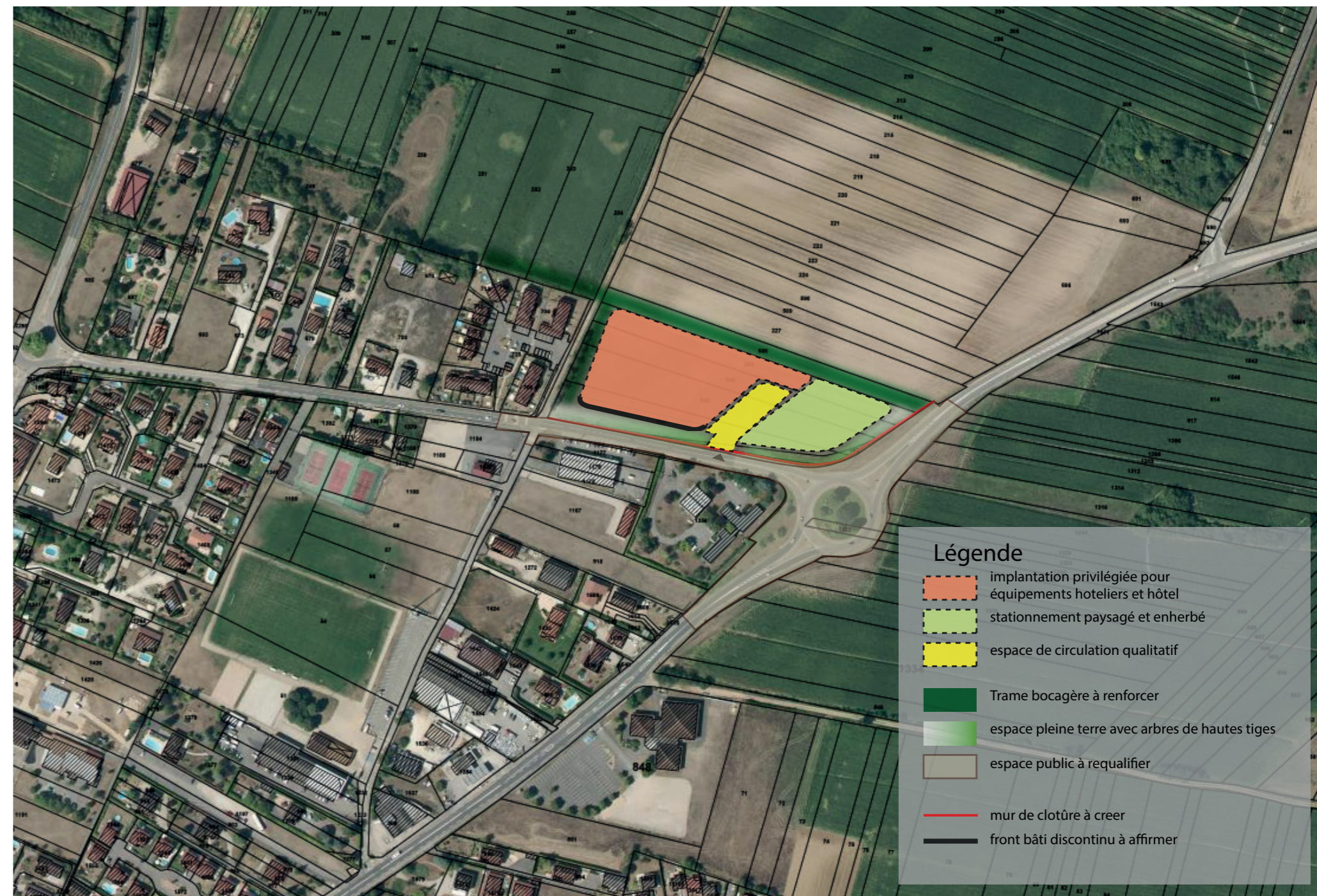
pluviales dans le milieu naturel.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m²/an. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie et les, ouvertures au Sud et Sud-Ouest. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Les bâtiments pourront prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire.

Communication numérique : Le secteur devra offrir un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

Phasage :

Ce secteur est urbanisable dès l'approbation du PLU.



CABINET EMMANUEL ROGER

urbanisme et aménagement

Tél , +33 4 78 79 17 86

Email , roger_emmanuel@yahoo.fr