



Commune de BAIX

## Plan Local d'Urbanisme

### **3 // Orientations d'Aménagement et de Programmation**

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal  
d'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 20 mars 2023*



---

- **GÉONOMIE**

309 rue Duguesclin  
69007 LYON

Tél: 04.72.04.93.83

E.mail: [contact@geonomie.com](mailto:contact@geonomie.com)

- **ACT'études**

5 rue Saint-Maurice  
69580 SATHONAY-VILLAGE

Tél: 06.81.08.39.10

E.mail: [coulon@act-etudes.com](mailto:coulon@act-etudes.com)

---

# SOMMAIRE

<i>Préambule</i> .....	1
<b>1. Principes d'aménagement et objectifs généraux recherchés au sein des OAP de Baix</b> .....	<b>3</b>
1.1/Modalités d'urbanisation .....	3
1.2/Densité minimum .....	3
1.3/Forme urbaine, typologie de l'habitat et implantations des constructions .....	3
1.4/Performance énergétique et environnementale .....	5
1.5/Gestion durable de l'eau.....	6
<b>2. Les OAP « aménagement » à Baix</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Les OAP « densité » à Baix</b> .....	<b>20</b>

---



## PRÉAMBULE

### PORTÉE RÉGLEMENTAIRE

#### **Extrait de l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme**

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Les demandes d'autorisation d'urbanisme, sur un des secteurs concernés par une OAP, devront être compatibles avec ces dernières et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

#### **Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de BAIX portent sur :**

- l'aménagement de tènements de taille significative situés en zones AU, Ue, Ua et Nap,
- la densification de parcelles situées en zone Ub.

## DÉCLINAISON DES OAP DANS LE DOCUMENT DU PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles traduisent le projet de développement urbain de la commune exprimé au sein du PADD. Elles définissent :

- d'une part, les principes d'aménagement, c'est-à-dire le passage de la voirie, la localisation des espaces collectifs, l'implantation des constructions, les éléments paysagers à créer ou préserver, la gestion des eaux pluviales à mettre en place...
- d'autre part, une programmation logements, c'est-à-dire le nombre de logements et éventuellement la typologie de logements souhaitée (locatifs, accession, lots libres) mais également la densité et les formes urbaines à respecter.

Deux types d'orientation d'aménagement et de programmation ont été définis :

### Les OAP Aménagement

Ces OAP concernent des secteurs de plus de 4 000 m<sup>2</sup> ou des secteurs d'un intérêt stratégique en termes de localisation ou de potentiel de densification. Des esquisses ont alors été réalisées par zones de développement. Sous forme de schémas d'aménagement, elles établissent ainsi les conditions de réalisation et d'évolution des projets.

Elles fixent non seulement des objectifs minimaux de création de logements mais indiquent la manière d'urbaniser :

- organisation de la mobilité (accès, desserte, déplacements doux, etc) ;
- programmation de l'habitat (nombre de logements, typologie, statut d'occupation, etc) ;
- principe d'aménagement (implantation du bâti, hauteur, aménagement espaces publics, aménagement paysager, mesures environnementales, etc) ;
- modalité d'urbanisation (phasage, opération d'ensemble, etc).

### Les OAP Densité

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent un aménagement réfléchi notamment quant à la diminution de la consommation d'espace, en augmentant la densité des logements à l'hectare.

Afin d'assurer la densification du tissu existant, et de limiter la consommation de foncier, des OAP « densité » sont définies à l'intérieur des zones urbaines sur des parcelles entre 1 000 m<sup>2</sup> et 4 000 m<sup>2</sup>.

Elles fixent uniquement un nombre de logements minimal à construire.

Si besoin, elles fixent également un ou deux principes d'aménagement selon les contraintes de la parcelle et afin d'assurer la cohérence avec le reste du tissu urbain.

### Au sein du PLU de BAIX ont été retenues :

- 4 OAP « aménagement »
- 2 OAP « densité »

# 1. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX RECHERCHÉS AU SEIN DES OAP DE BAIX

## 1.1. MODALITÉS D'URBANISATION

Les secteurs concernés par les OAP Aménagement n°1, 2 et 3 et par l'OAP densité n°6 devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du périmètre.

Les ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement des réseaux existants ainsi que les extensions et annexes des constructions préexistantes sur le secteur pourront être autorisées indépendamment de la réalisation de l'OAP, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Le secteur concerné par l'OAP Aménagement n°4 fera l'objet d'une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## 1.2. DENSITÉ MINIMUM

Chaque OAP indique une densité minimum. Il s'agit d'un nombre prévisionnel de logements attendus, exprimé par le biais d'une densité (logements par hectare) et d'un nombre minimal de logements. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Dans le cadre du rapport de compatibilité des OAP avec les opérations de constructions, une certaine souplesse sera tolérée d'environ 15 %.

Par exemple, sur une OAP avec obligation de construire 20 logements.

- Cas n°1 : le projet comporte 26 logements → projet compatible avec l'OAP
- Cas n°2 : le projet comporte 17 logements → tolérance de 15 % respectée, projet compatible avec l'OAP
- Cas n°3 : le projet comporte 16 logements → seuil de tolérance dépassé, le projet n'est pas compatible

## 1.3. FORME URBAINE, TYPOLOGIE DE L'HABITAT ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans un souci de mixité sociale et générationnelle et afin de répondre aux différents besoins des habitants, les programmes de construction devront favoriser la diversification des logements en mixant, quand cela est possible, différents types de logements :

### Habitat individuel pur :

- les constructions seront implantées sur le premier tiers de la parcelle, de telle sorte à libérer un espace d'agrément confortable.

De manière globale et pour l'ensemble des formes urbaines, les constructions observeront une orientation principale perpendiculaire ou parallèle aux axes de voiries qui desservent les secteurs.

Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès.

### Habitat individuel-groupé :

- les parcelles en lanières, perpendiculaires à la voirie, seront privilégiées de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale) ;
- l'implantation du bâti se fera de manière à libérer un espace d'agrément privatif confortable ce qui implique une implantation du bâti en milieu de parcelle proscrite, au profit d'une implantation sur le premier tiers de la parcelle (depuis la voirie ou depuis la limite de fond de parcelle) ;
- les espaces d'agrément seront localisés de préférence avec une orientation sud afin de bénéficier des durées d'ensoleillement les plus longues ;
- l'habitat individuel-groupé formera un front bâti continu ;
- les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative et auront au moins un mur en mitoyenneté.

### Images de référence d'habitat individuel-groupé



*Chavanod (74)*



*Francin (73)*

### Habitat intermédiaire ou petit collectif :

- il sera conçu en s'inspirant de la morphologie urbaine des tissus anciens et/ou d'origine agricole, en cohérence avec le contexte alentour ;
- il prendra la forme d'un R+2+combles ;
- chaque logement devra disposer d'un espace extérieur privé significatif, sous forme de jardins ou de balcons/terrasses (au moins 6 m<sup>2</sup>).

### Images de référence d'habitat intermédiaire et petit collectif



*La Terrasse (38)*



*La Baume-Cornillane (26)*

## 1.4. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

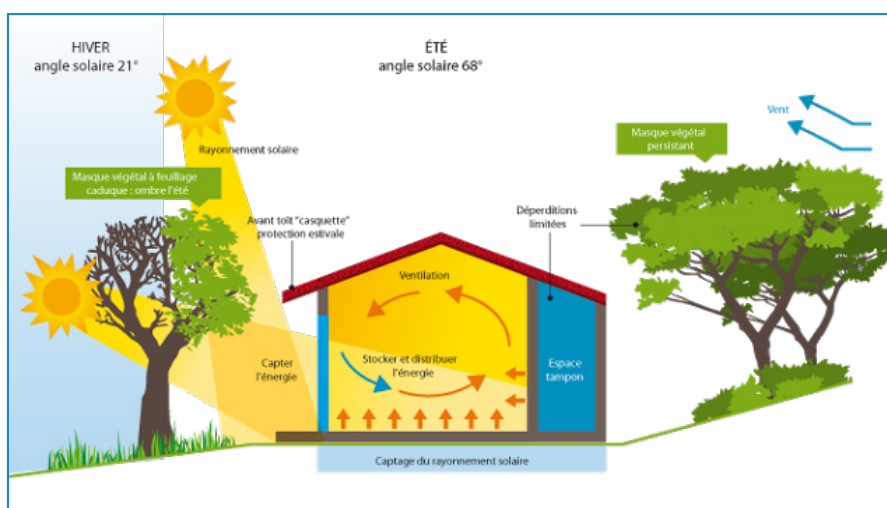
La définition de la forme urbaine des constructions prendra en compte le tissu bâti environnant tout en poussant vers un habitat faiblement consommateur en énergie fossile.

Les nouvelles constructions respecteront la réglementation en vigueur (RT2012) et s'engageront résolument vers les constructions passives (objectif 2020).

Ainsi le PLU encourage :

- l'intégration des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et/ou petit éolien) pour toute nouvelle construction,
- l'implantation des constructions selon les notions bioclimatiques (vent, terre, soleil...) : orientation des façades principales au sud, profit de l'ensoleillement 4 saisons, protection contre les vents dominants, etc,
- un habitat dont la consommation d'énergie sera maîtrisée (isolation performante, système de chauffage et ventilation adapté...)

Le projet devra prendre en compte les impacts des constructions les unes sur les autres (phénomène des ombres portées notamment) afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions.



Principe de base d'une conception bioclimatique ([www.e-rt2012.fr](http://www.e-rt2012.fr))

## 1.5. GESTION DURABLE DE L'EAU

Les eaux pluviales « privatives » seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voiries.

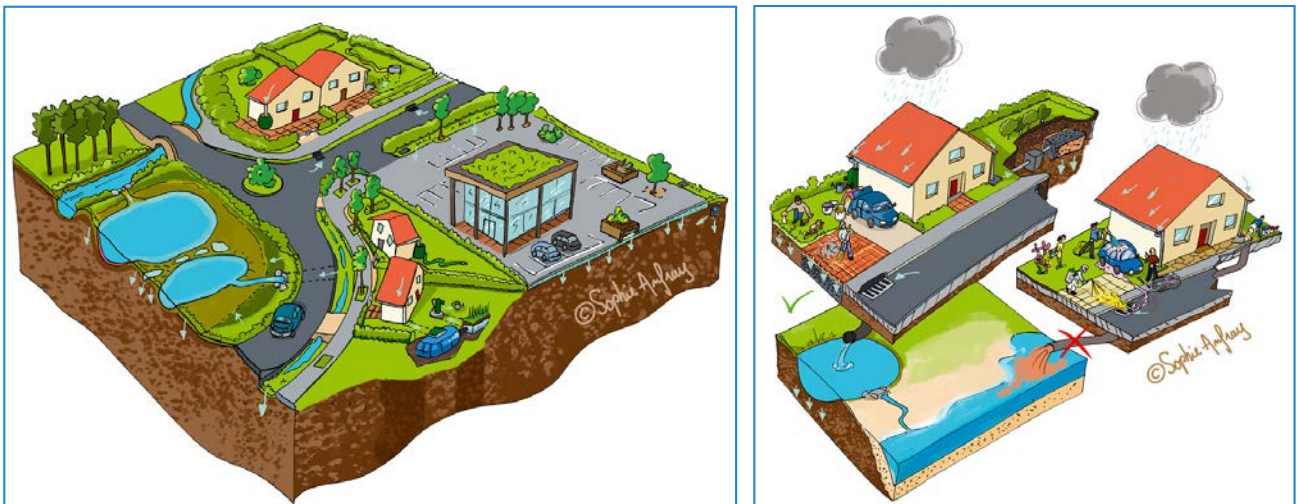
Les eaux de voiries (et éventuellement les « trop plein » des eaux privatives) seront récupérées et gérées soit dans le réseau d'eau pluviales (s'il est existant ou créé) ou en partie basse de la zone. Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et limitation du débit de fuite de la zone (aménagements paysagers le long des voiries, bassin de rétention,....).

D'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être utilisés si leur pertinence est démontrée.

L'imperméabilisation des surfaces devra être limitée à leur strict minimum et l'utilisation de matériaux de surfaces drainant permettant une infiltration naturelle est fortement conseillée.

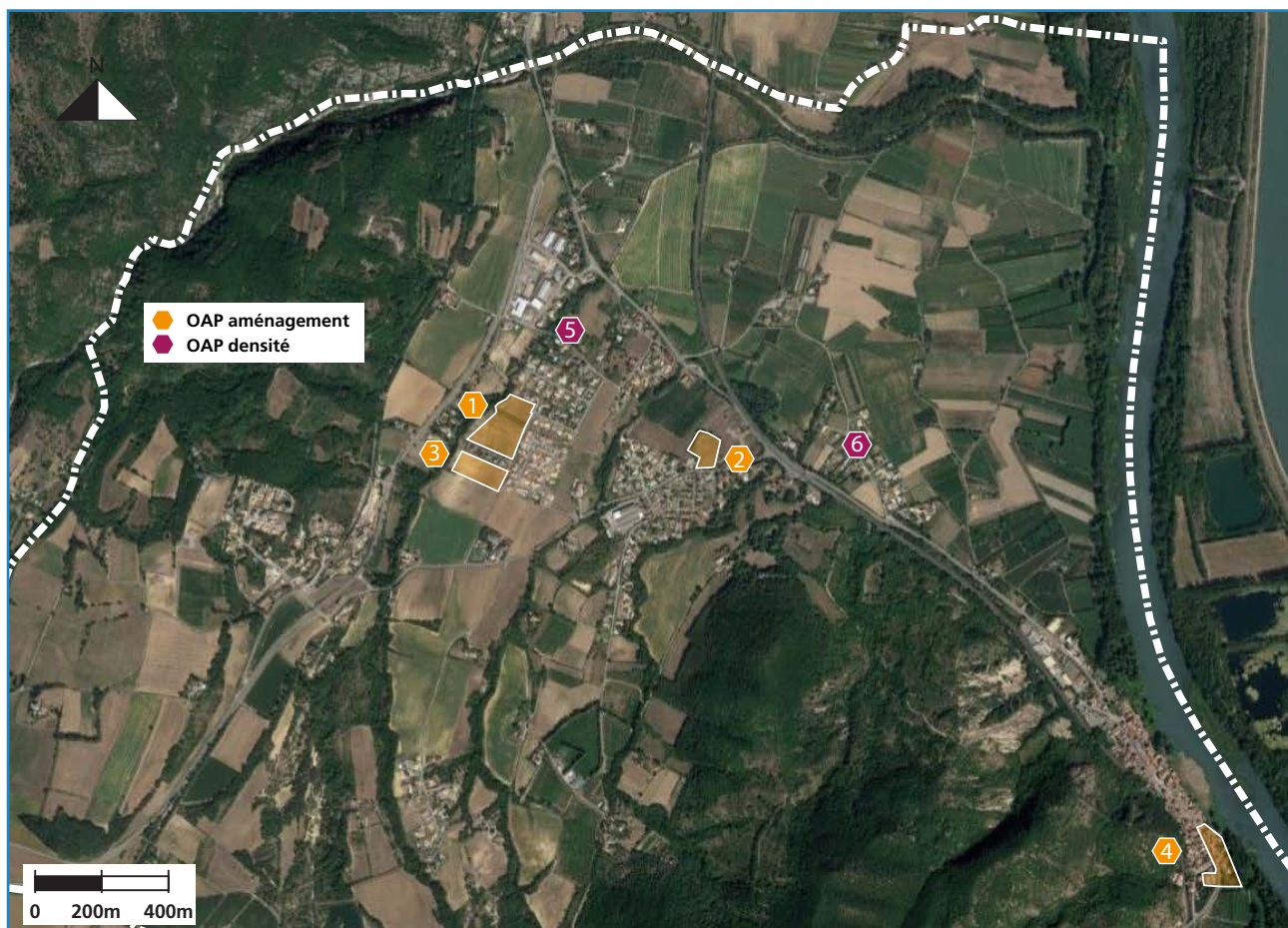
Une gestion optimale de l'eau sera recherchée au sein de chaque nouvelle opération :

- système de récupération des eaux pluviales dans l'habitat,
- système des économiseurs d'eau,
- etc.



Illustrations exposition gestion des eaux pluviales (Tarnos - [www.sophie-anfray.fr](http://www.sophie-anfray.fr))

6 OAP dont 4 OAP aménagement et 2 OAP densité sont recensées sur le territoire communal de BAIX.



Le secteur n°1 comprend une zone d'extension de l'habitat (zone AU) d'une superficie totale de 1,95 ha.

Le secteur n°2 comprend une zone d'extension de l'habitat (zone AU) d'une superficie totale de 0,79 ha.

Le secteur n°3 comprend une zone d'extension à vocation d'équipements publics (zone Ue) d'une superficie totale de 1,08 ha.

Le secteur n°4 correspond à un projet de réaménagement de stationnement au sud du bourg. La superficie totale de l'OAP est de 1,36 ha.

Les secteurs n°5 et n°6 concernent des OAP densité à vocation d'habitat de respectivement 0,25 ha et 0,33 ha.

## 2. LES OAP « AMÉNAGEMENT » À BAIX

### OAP N°1 - « AMÉNAGEMENT »

**Localisation :** au lieu-dit Les Champs, en continuité des extensions récentes de l'habitat pavillonnaire

**Superficie et type de zone :** secteur AU à vocation principale d'habitat : 1,95 ha

#### États des lieux :

Le site, localisé au lieu-dit Les Champs est desservi par l'assainissement collectif. Il se situe en continuité des extensions pavillonnaires récentes et se compose de parcelles agricoles (non irriguées) de grandes cultures séparées par des fourrés.

Il est bordé à l'ouest par la ripisylve du Ravin du Roux constituée de Chênes pubescents et de Peupliers noirs. Le secteur est longé à l'est par un chemin communal permettant l'accès au site. Il dessert la route de Chomérac au sud de la zone. Cette route fait l'objet d'un projet de création de piste cyclable reliant le bourg de Baix à la voie verte de La Payre.

Un fossé perpendiculaire au chemin communal à l'est du site sépare en deux la zone AU au centre.

Une canalisation de gaz haute pression passe à l'ouest de la zone. Elle fait l'objet d'une servitude non aedificandi (en violet sur l schéma) et d'une servitude de maîtrise de l'urbanisation dite SUP 1 (tireté gris sur le schéma) à l'intérieur de laquelle l'implantation d'Établissement recevant du public (ERP) est réglementée.

### PROGRAMMATION DE L'HABITAT

44 logements à créer au minimum dont 18 logements locatifs sociaux.

La densité minimum moyenne globale sera de 22 logements/ha, espaces et équipements publics compris.

Les formes d'habitat devront être variées avec des logements individuels-groupés, intermédiaires et/ou collectifs.

Les logements sociaux ne devront pas être construits d'un seul tenant mais devront être répartis sur au minimum deux secteurs distincts au sein de la zone AU. La mixité sociale doit être favorisée au sein de l'opération.













### MODALITÉ D'URBANISATION

Opération d'aménagement d'ensemble en une seule tranche.

Les mesures de réduction des impacts du projet détaillées dans le rapport de présentation du PLU devront être appliquées

## Schéma d'aménagement (opposable au tiers)



	Périmètre de l'OAP		Cheminement piéton
	Ripisylve à conserver		Emplacement réservé pour voirie à élargir avec création de cheminements doux
	Logements individuels-groupés, intermédiaires et/ou collectifs		Projet de piste cyclable
	Noue paysagère à créer au niveau du fossé existant		Canalisation de gaz haute pression et sa servitude non sylvandi et non aedificandi
	Abords du fossé existant à préserver		Canalisation de gaz haute pression et sa zone de maîtrise de l'urbanisation (SUP 1)
	Cœur vert d'îlot à privilégier		
	Voie de desserte principale		

## ORGANISATION DE LA MOBILITÉ

L'accès à la zone AU se fera par l'est, depuis le chemin communal longeant le secteur à urbaniser (2 points d'accès). Ce chemin relativement étroit sera élargi et une liaison douce sera créée.

La desserte se fera par une voie principale à double sens de circulation. Aucun accès aux constructions ne se fera sur le chemin communal.

Des venelles se raccordant à la voie de desserte principale permettront de desservir la partie ouest de la zone AU.

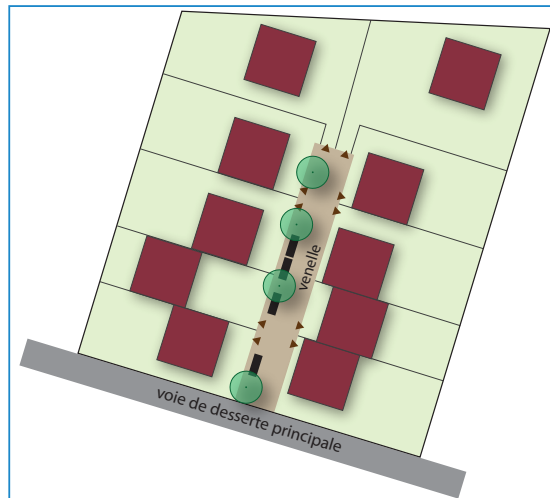
Elles ne devront pas excéder les 50 mètres de longueur au total et devront permettre la desserte des constructions, le déplacement des piétons en toute sécurité (trottoir ou voie partagée) et les places de stationnement réservées aux visiteurs (au minimum 3 places).

Les voies devront être dimensionnées dans l'objectif de réduire au maximum la largeur de la chaussée et aménagées selon les principes des voies mixtes ou espace partagé, de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité des espaces,
- partager la voie entre automobilistes, cyclistes et piétons de manière sécurisée,
- réduire l'emprise de la voirie et les surfaces imperméabilisées.

Une liaison douce longeant la voie de desserte principale devra être aménagée. Elle se raccordera au cheminement doux traversant le lotissement au nord-est.

Elle sera aménagée de telle sorte à laisser la perméabilité du sol, tout en assurant un revêtement confortable pour les déplacements doux (type stabilisé).



*Schéma de principe d'aménagement d'une venelle*



*Exemple d'un cheminement doux le long d'une voie de desserte locale*

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER

Des espaces devront être réservés au ramassage collectif des ordures ménagères et du service postier, de préférence en entrée de zone ou localisés sur la voie de desserte principale.

Les besoins en « stationnement visiteurs » devront être couverts par l'aménagement de la zone à raison d'une place minimum pour 4 logements, soit environ 11 places sur l'ensemble de la zone AU. Le stationnement devra être réparti sur l'ensemble de la zone soit le long de la voirie de desserte par « poches » de 3 places minimum.

Les clôtures donnant sur les espaces collectifs participent au paysage urbain, un soin particulier devra leur être apporté. Les clôtures ne devront pas créer un effet d'enfermement mais devront au contraire permettre un paysage ouvert et diversifié. Dans le cas d'un front bâti continu sur rue, les clôtures entre la construction et la voie publique sont interdites.

Les haies seront constituées d'essences variées, composées de feuillus excluant les conifères et les lauriers. La végétation de la ripisylve du Ravin du Roux sera préservée.

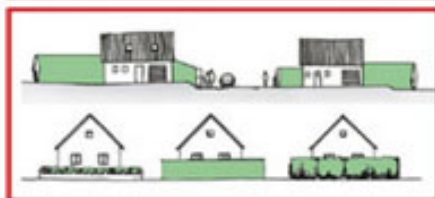
Les venelles de desserte devront être végétalisées par le biais d'arbre d'alignement et/ou de haie basse et/ou d'une bande enherbée.

Concernant la gestion des eaux pluviales, une noue paysagère sera créée au centre de la zone AU au niveau du fossé existant. Les abords de la noue devront être protégés mais devront également permettre son entretien. Un espace de rencontre et de convivialité (espace vert/de loisirs) devra être aménagé au cœur de la zone AU, au bord de la noue paysagère. La surface destinée à la création des voiries et des espaces libres collectifs devra représenter au minimum 20 % de la surface utile de l'opération, dont un maximum de 12 % de voirie.

*à éviter*



*à encourager*



*Maintien d'une bonne qualité paysagère à travers les clôtures*



*Principe paysager d'un front bâti avec stationnement longitudinal*

## OAP N°2 - « AMÉNAGEMENT »

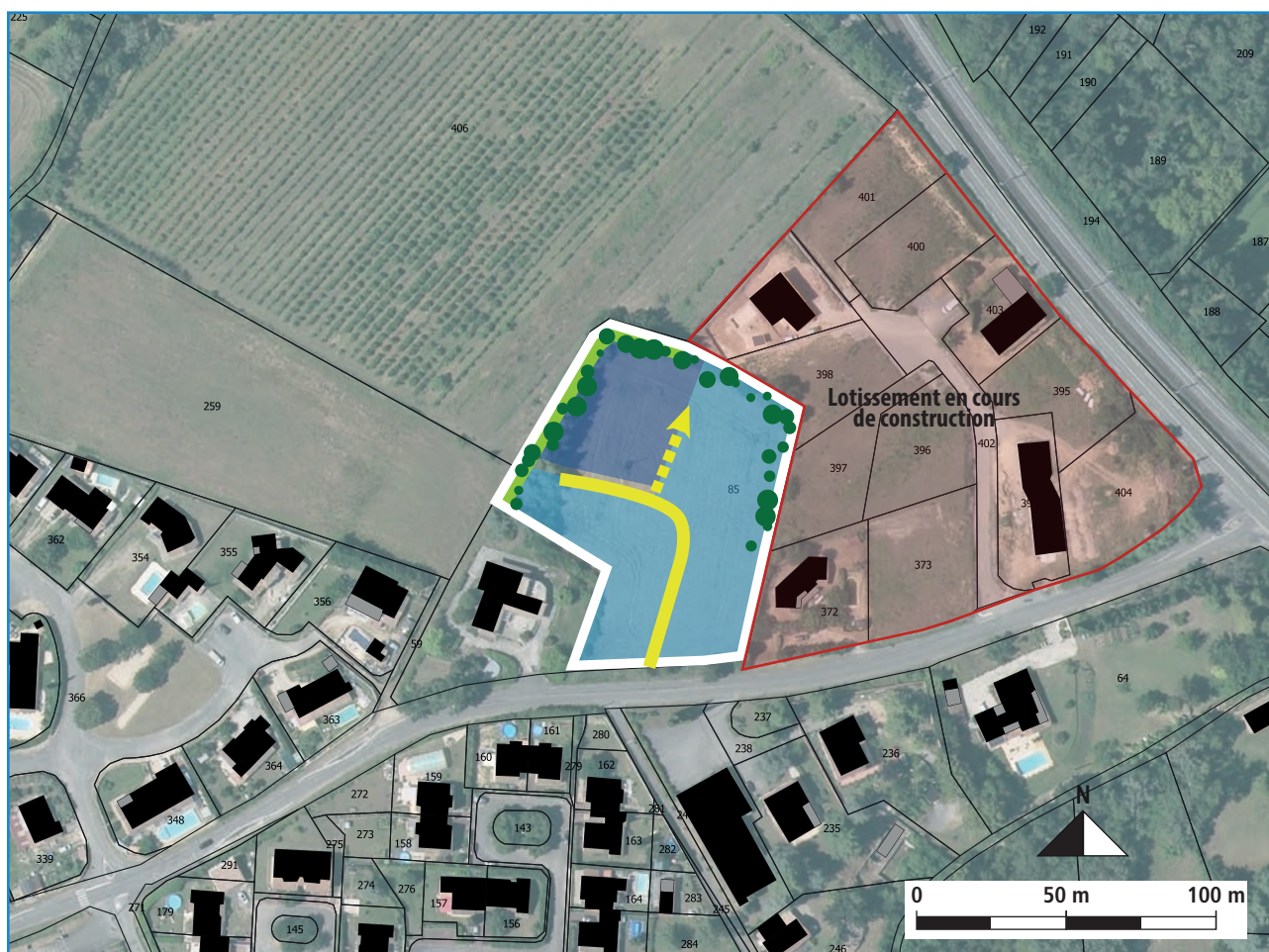
**Localisation :** au lieu-dit Cachet, le long de la route de Chomérac








**Superficie et type de zone :** secteur AU à vocation principale d'habitat : 0,79 ha

**États des lieux :**

Le site, desservi par l'assainissement collectif, se localise le long de la route de Chomérac, entre des lotissements existants et en cours de construction. Il se compose de parcelles agricoles. Une haie borde le site au nord et à l'ouest.

### Schéma d'aménagement (opposable au tiers)



- |                                                                                     |                                                     |                                                                                     |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Zone AU                                             |  | Voie de desserte |
|  | Logements individuels et/ou individuels-groupés     |  | Accès venelle    |
|  | Logements individuels-groupés et/ou intermédiaires  |                                                                                     |                  |
|  | Maintien d'une zone non aedificandi de 5 m de large |                                                                                     |                  |
|  | Haie à conserver ou à densifier                     |                                                                                     |                  |

## PROGRAMMATION DE L'HABITAT

15 logements à créer dont :

- au minimum 5 logements locatifs individuels-groupés et/ou intermédiaires. Ils seront localisés au nord-ouest de la zone, comme indiqué sur le schéma d'aménagement ;
- 10 logements individuels et/ou individuels-groupés, répartis sur le reste de la zone.

La densité minimum moyenne globale sera de 19 logements/ha, espaces et équipements publics compris.

## MODALITÉ D'URBANISATION

Opération d'aménagement d'ensemble en une seule tranche.

Les mesures de réduction des impacts du projet détaillées dans le rapport de présentation du PLU devront être appliquées

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER

Les accès aux logements se feront uniquement par la voie de desserte interne de la zone.

Des espaces devront être réservés au ramassage collectif des ordures ménagères et du service postier, de préférence en entrée de zone ou localisés sur la voie de desserte principale.

Les besoins en « stationnement visiteurs » devront être couverts par l'aménagement de la zone à raison d'une place minimum pour 5 logements, soit environ 3 places sur l'ensemble de la zone.

Les haies arbustives situées au nord, à l'ouest et à l'est de la zone devront être préservées autant que possible et densifier avec des espèces végétales locales. Une bande non aedificandi de 5 m entre les limites du tènement et les constructions devra être respectée afin de maintenir une marge de recul suffisante avec les parcelles cultivées.

Les clôtures donnant sur les espaces collectifs participent au paysage urbain, un soin particulier devra leur être apporté. Les clôtures ne devront pas créer un effet d'enfermement mais devront au contraire permettre un paysage ouvert et diversifié. Dans le cas d'un front bâti continu sur rue, les clôtures entre la construction et la voie publique sont interdites.

## ORGANISATION DE LA MOBILITÉ

L'accès à la zone AU se fera par le sud, à partir de la route de Chomérac.

Une voie de desserte de la zone sera créée à partir de la route de Chomérac au sud et jusqu'à l'ouest de la zone, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Une venelle se raccordant à la voie de desserte principale permettra de desservir la partie nord de la zone AU. Elle ne devra pas excéder les 50 mètres de longueur au total et devra permettre la desserte des constructions, le déplacement des piétons en toute sécurité (trottoir ou voie partagée) et les places de stationnement réservées aux visiteurs.

Les voies de desserte seront végétalisées par la plantation de haies bocagères d'essences locales et variées. Elles devront être dimensionnées dans l'objectif de réduire au maximum la largeur de la chaussée et aménagées selon les principes des voies mixtes ou espace partagé, de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité des espaces,
- partager la voie entre automobilistes, cyclistes et piétons de manière sécurisée,
- réduire l'emprise de la voirie et les surfaces imperméabilisées.

Un cheminement piétons et cyclistes sera aménagé par la commune à l'ouest (emplacement réservé) à partir de la voie de desserte et en direction de la route de Chomérac au sud-ouest, comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

## OAP N°3 - « AMÉNAGEMENT »

**Localisation :** au sud-ouest du lotissement du hameau des Bruyères

**Superficie et type de zone :** secteur Ue à vocation d'équipements d'intérêt collectif : 1,08 ha

### États des lieux :

Le site, desservi par l'assainissement collectif, se situe au sud-ouest du lotissement du hameau des Bruyères, à l'ouest du chemin des Champs. Il se compose de parcelles agricoles de grandes cultures.

Une canalisation de gaz haute pression passe à l'ouest de la zone. Elle fait l'objet d'une servitude non aedificandi (en violet sur le schéma) et d'une servitude de maîtrise de l'urbanisation dite SUP 1 (tireté gris sur le schéma) à l'intérieur de laquelle l'implantation d'Établissement recevant du public (ERP) est réglementée.

### Schéma d'aménagement (opposable au tiers)



- |  |                                                                              |  |                                                                                     |
|--|------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP                                                           |  | Canalisation de gaz haute pression et sa servitude non sylvandi et non aedificandi  |
|  | Secteur d'équipements publics sportifs et de loisirs                         |  | Canalisation de gaz haute pression et sa zone de maîtrise de l'urbanisation (SUP 1) |
|  | Zone de parking                                                              |  |                                                                                     |
|  | Voie d'accès à la zone                                                       |  |                                                                                     |
|  | Emplacement réservé pour voirie à élargir avec création de cheminements doux |  |                                                                                     |
|  | Haie à créer ou à densifier                                                  |  |                                                                                     |

## **PROGRAMMATION DE L'AMÉNAGEMENT**

L'objectif est d'installer les équipements et installations annexes au stade de foot qui sera créé sur la zone NI qui jouxte l'OAP côté sud.

Depuis la route, un premier espace accueillera un vestiaire et des jeux d'enfants. À l'arrière, un second espace sera dédié au stationnement.

## **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER**

Une haie devra être plantée sur toute la longueur de la parcelle côté nord afin de créer un écran visuel par rapport aux maisons d'habitation présentes sur la parcelle voisine. Cette haie bocagère devra être composée d'espèces buissonnantes mais également d'arbres de hautes tiges. Les espèces locales devront être privilégiées ainsi que les espèces peu exigeantes en eau.

Le parking devra être traité en parking perméable : le système le plus adapté à la configuration du site et à la fréquentation du parking devra être retenu.

Le parking sera soit végétalisé avec la plantation d'arbres de haute tige, soit aménagé avec des ombrières qui pourront être recouvertes de panneaux solaires ou photovoltaïques.

A minima 2 bornes de recharges de voitures électriques devront être prévues.

Par ailleurs des garages à vélos devront être installés en nombre suffisant par rapport à la fréquentation du site et compte tenu de la création d'un accès au stade en mode doux.

Le bâtiment des vestiaires devra être construit dans un esprit de sobriété thermique et de moindre consommation d'eau. Le toit de ce bâtiment pourra également être couvert par des panneaux solaires ou photovoltaïques.

## **ORGANISATION DE LA MOBILITÉ**

L'accès à la zone se fera par le nord afin de laisser libre de tout passage de véhicules la partie sud qui sera fréquentée par les usagers des installations et notamment de nombreux enfants.

Afin d'assurer des circulations agréables et sécurisées des cycles et piétons, ces dernières devront être clairement séparées de la circulation automobile.

Les voies devront être dimensionnées dans l'objectif de réduire au maximum la largeur de la chaussée tout en permettant la circulation des véhicules à gros gabarit de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- permettre une circulation sécurisée et agréable des cycles et piétons,
- réduire l'emprise de la voirie et les surfaces imperméabilisées.

## OAP N°4 - « AMÉNAGEMENT »

**Localisation :** aux abords des quais du Rhône, au sud du bourg

**Superficie et type de zone :** secteurs Ua et Nap : 1,36 ha

### États des lieux :


La partie nord de l'OAP autour de la place de l'église et des quais du Rhône compte aujourd'hui 47 places de stationnement. Les parcelles 531 et 533 au sud-ouest du secteur d'OAP sont actuellement utilisées comme parking sans places réellement délimitées.


Une canalisation de gaz haute pression passe au niveau de la zone. Elle fait l'objet d'une servitude non aedificandi (en violet sur l schéma) et d'une servitude de maîtrise de l'urbanisation dite SUP 1 (tireté gris sur le schéma) à l'intérieur de laquelle l'implantation d'Établissement recevant du public (ERP) est réglementée.




 Périmètre de l'OAP

 Périmètre des zooms

 Stationnement à créer/réaménager

 Canalisation de gaz haute pression et sa servitude non sylvandi et non aedificandi

 Canalisation de gaz haute pression et sa zone de maîtrise de l'urbanisation (SUP 1)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER

L'objectif du réaménagement des places de stationnement au sud du bourg de Baix est de réduire globalement la vulnérabilité des stationnements au risque d'inondation.

Actions à mettre en place :

- maintien des 9 places de stationnement sur la place de l'église ainsi que 12 places le long des quais du Rhône
- suppression des autres places sur le secteur nord du périmètre de l'OAP le long des quais du Rhône avec impossibilité effective et permanente de stationner
- réaménagement du parking au sud-ouest (parcelles 531 et 533) pour 36 places au total
- création d'un parking au sud-est sur la parcelle 363 avec 26 places au total
- création d'une rampe d'accès véhicules sur la RD86 depuis ce nouveau parking, moins exposée, utilisable en cas de crue.

### Schéma d'aménagement (opposable au tiers) - abords de la place de l'église



Projet d'aménagement des abords de la place de l'église

### Schéma d'aménagement (opposable au tiers) - secteur est



### Schéma d'aménagement (opposable au tiers) - secteur ouest



Au vu de la vulnérabilité des différents secteurs au risque d'inondation, les prescriptions suivantes devront être appliquées :

- l'inondabilité des différents secteurs devra être affichée de façon claire et aisément accessible par les usagers ;
- un plan d'évacuation et de mise en sécurité du personnel et des usagers devra être mis en place en lien avec le Plan Communal de Sauvegarde ;
- des mesures devront être prises afin d'interdire physiquement l'accès aux différents secteurs (a minima les secteurs est et ouest) à tous les usagers en cas de risque de crue.

### 3. LES OAP « DENSITÉ » À BAIX

Les OAP permettent un aménagement réfléchi, notamment à travers la diminution de la consommation d'espaces en augmentant la densité de logements à l'hectare. Les OAP « densité » assurent la densification du tissu existant en zone urbaine.

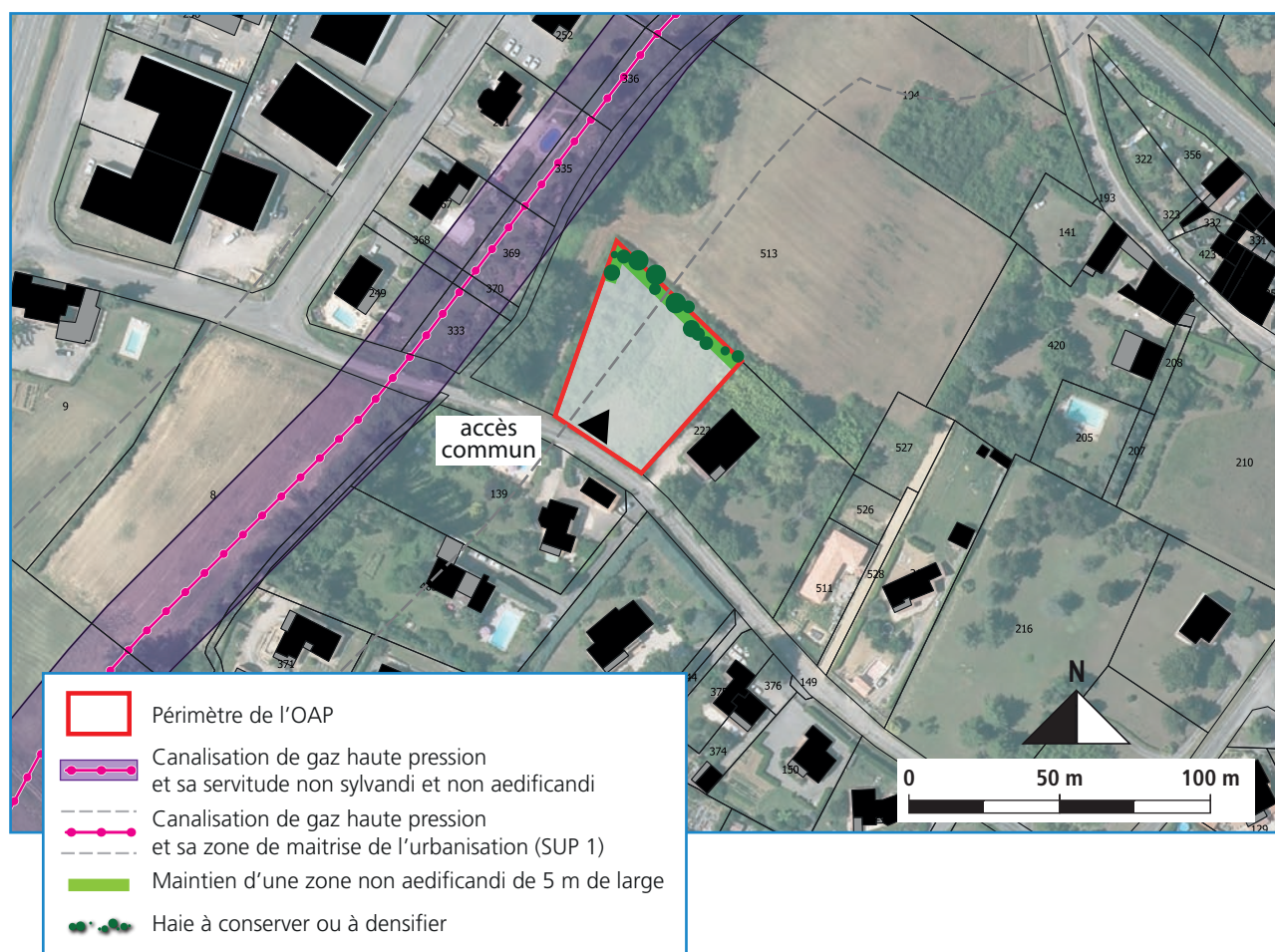
Les 2 OAP « densité » sont à vocation résidentielle et se localisent à la Roche et aux Prades.

Site	Type de zone	Superficie	Nombre de logements minimum
OAP 5	AU	2 500 m <sup>2</sup>	5
OAP 6	Ub	3 250 m <sup>2</sup>	3

#### OAP N°5 - « DENSITÉ »

Afin de garder une cohérence au niveau de la rue, les principes suivant s'appliquent :

1. les constructions devront s'implanter de manière à répondre au caractère paysager de la rue et de l'environnement immédiat,
2. un accès commun aux constructions sera créé,
3. l'opération d'aménagement veillera à privilégier une forme d'habitat dense,
4. l'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble,
5. les mesures de réduction des impacts du projet détaillées dans le rapport de présentation du PLU devront être appliquées,
6. **accueil de 5 logements minimum.**



## OAP N°6 - « DENSITÉ »

Afin de garder une cohérence au niveau de la rue, les principes suivants s'appliquent :

1. les constructions devront s'implanter de manière à répondre au caractère paysager de la rue et de l'environnement immédiat,
  2. l'opération d'aménagement veillera à privilégier une forme d'habitat dense,
  3. Les mesures de réduction des impacts du projet détaillées dans le rapport de présentation du PLU devront être appliquées
3. accueil de 3 logements minimum.

La partie nord du secteur est concernée par un aléa fort du risque inondation.







