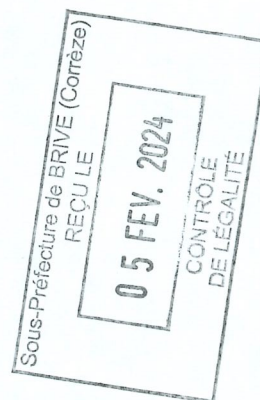


DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com



Urbanisme

VARETZ

Révision générale du PLU

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

(Janvier 2024)

Sommaire

1	Informations règlementaires	5
2	Typologie d'habitat - Exemples	7
3	Présentation des secteurs d'études	9
4	Echéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones à OAP	10
5	OAP 1 : Avenue Antoine Lavaux	11
5.1	Description du site	11
5.2	Schéma de principes de l'OAP	13
5.3	Principes d'aménagement	14
5.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	14
5.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	14
5.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	15
6	OAP 2 : Route de Roubey	16
6.1	Description du site	16
6.2	Schéma de principes de l'OAP	18
6.3	Principes d'aménagement	19
6.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	19
6.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	20
6.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	20
7	OAP 3 : La Gane	21
7.1	Description du site	21
7.2	Schéma de principes de l'OAP	24
7.3	Principes d'aménagement	25
7.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	25
7.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	26
7.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	27
8	OAP 4 : Marlotte	28
8.1	Description du site	28
8.2	Schéma de principes de l'OAP	30
8.3	Principes d'aménagement	31
8.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	31
8.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	31
8.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	32

9	OAP 5 : Avenue Edmond Michelet	33
9.1	Description du site	33
9.2	Schéma de principes de l'OAP	35
9.3	Principes d'aménagement	36
9.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	36
9.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	36
9.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	37
10	OAP 6 : Allée du Docteur Charcot	38
10.1	Description du site	38
10.2	Schéma de principes de l'OAP	40
10.3	Principes d'aménagement	41
10.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	41
10.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	41
10.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	42
11	OAP 7 : Le Burg	43
11.1	Description du site	43
11.2	Schéma de principes de l'OAP	45
11.3	Principes d'aménagement	46
11.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	46
11.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	46
11.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	47
	BILAN	49

1 Informations réglementaires

L.151-6 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

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

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;

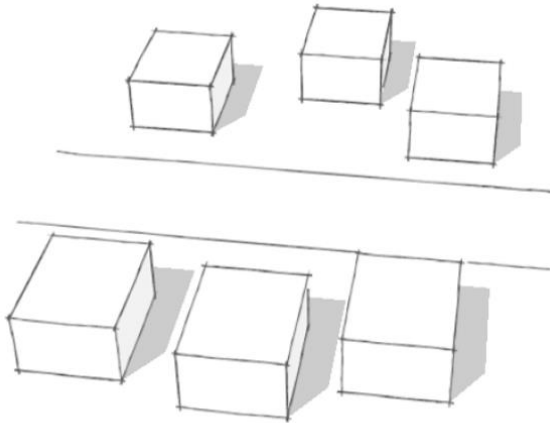
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

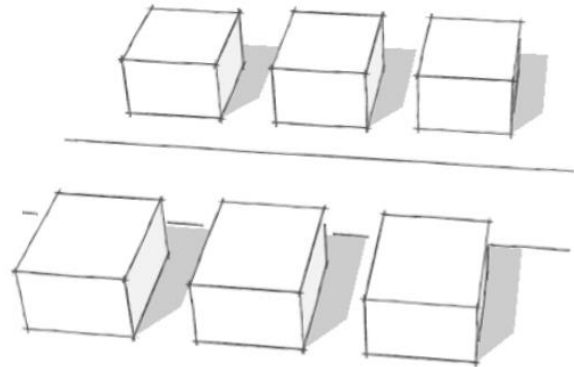
2 Typologie d'habitat - Exemples

Habitat individuel



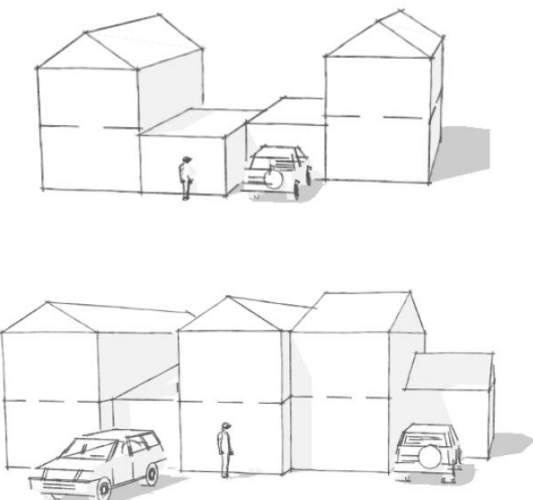
Préférer une organisation en quinconce, plutôt en limite de voie ou en fond de parcelle

Densité minimale de 7 logements/hectare



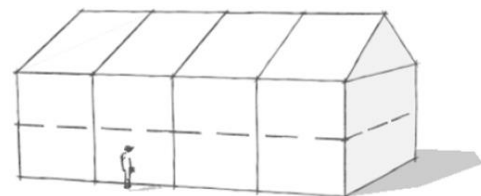
Eviter d'ordonner de manière trop géométrique l'implantation des bâtiments, ainsi que leurs emplacements en milieu de parcelle

Habitat groupé



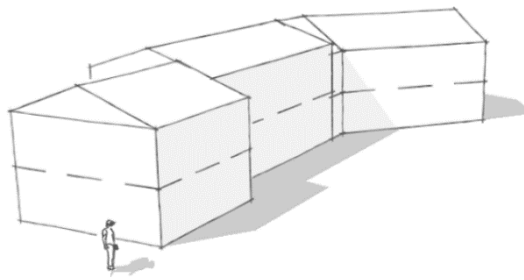
Préférer un habitat groupé plus harmonieux avec des décrochés de façades et de toitures. Les bâtiments peuvent être groupés par les garages ou les façades (style maison de village).

Densité minimale de 14 logements/hectare



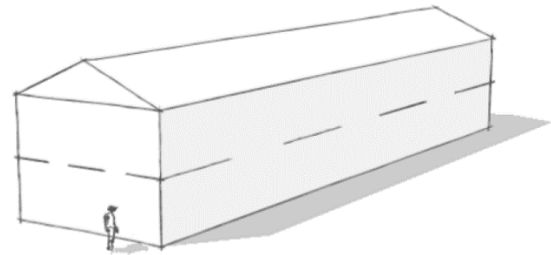
Eviter la réalisation de groupement de bâtiments sans décrochés de façades et de toitures.

Habitat collectif



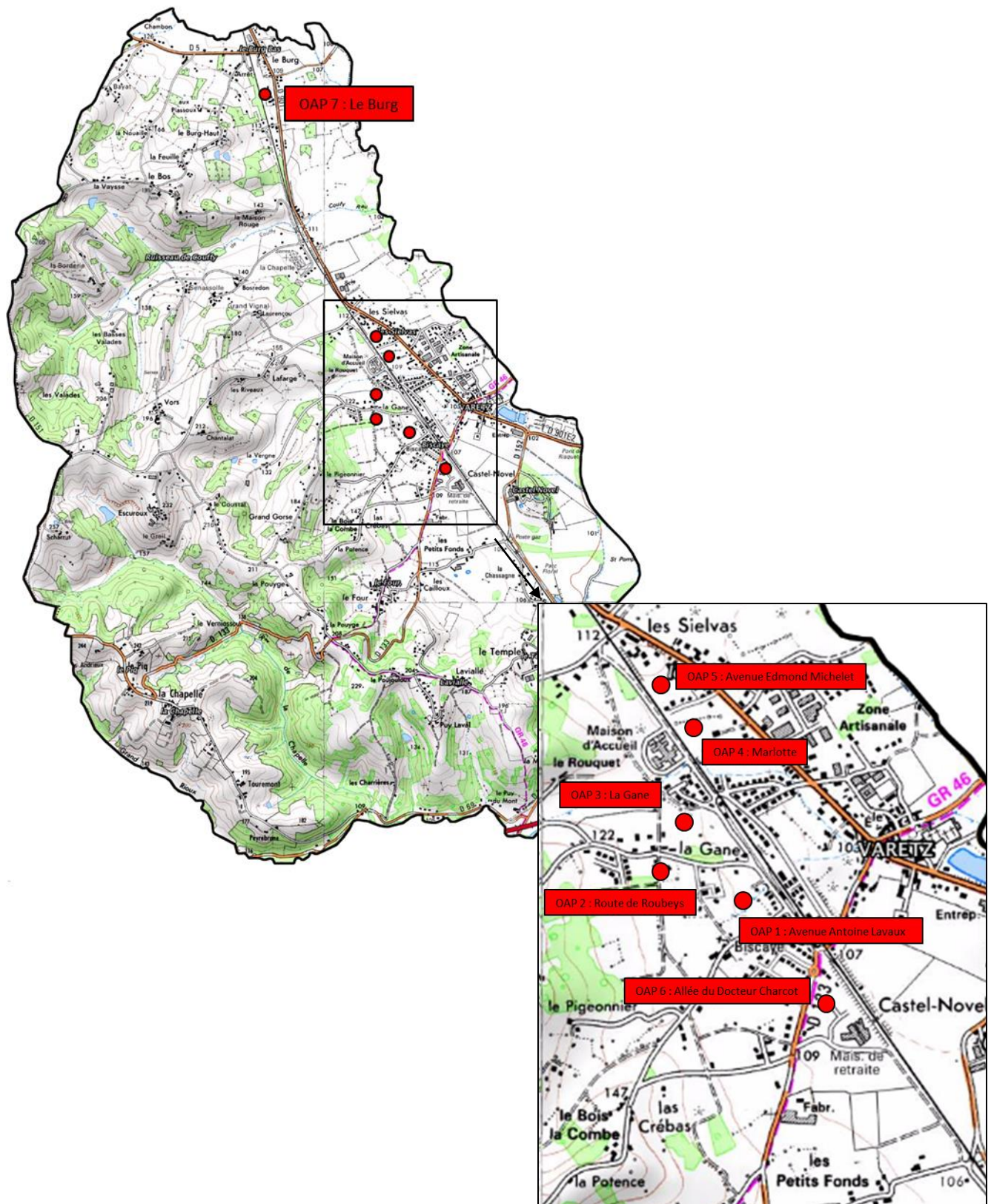
Préférer un habitat collectif harmonieux avec des décrochés de façades et de toitures (style corps de ferme).

Densité minimale de 40 logements/hectare



Eviter la réalisation d'un habitat collectif mono-bloc.

3 Présentation des secteurs d'études



7 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont réalisées sur la commune de Varetz.

Il s'agit d'accueillir une partie des besoins en logements qui ont été définis dans le PADD.

4 Echancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones à OAP

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU défini par l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, permet d'étaler dans le temps l'aménagement des zones à urbaniser.

Il a été défini de la façon suivante :

- Zones à urbaniser à court terme (dans les 3-4 ans à l'approbation du PLU) :
 - OAP 2 : Route de Roubeyrs
 - OAP 3 : La Gane (hors 2AU)
 - OAP 4 : Marlotte
 - OAP 5 : Avenue Edmond Michelet
- Zones à urbaniser à moyen terme (dans les 5 à 9 ans à l'approbation du PLU) :
 - OAP 6 : Allée du Docteur Charcot
- Zones à urbaniser à long terme (au-delà des 9 ans à l'approbation du PLU) :
 - OAP 1 : Avenue Antoine Lavaux
 - OAP 7 : Le Burg



5 OAP 1 : Avenue Antoine Lavaux

5.1 Description du site

La zone se situe dans le secteur de Biscaye à l'Ouest du bourg constituant les extensions pavillonnaires principales de la commune. Elle est bordée par l'Avenue Antoine Lavaux au Nord-Est et par le Chemin de Biscaye au Sud.



Elle regroupe les parcelles AW 42, 43p, 44, 45p et 46, représentant une surface totale d'environ 1,4 hectare.



Elle est située dans un environnement où l'urbanisation a fortement cru. On note la présence de constructions à usage d'habitation tout autour de la zone.

La zone est actuellement occupée par une prairie séparée longée au sud par un petit ruisseau associé à un cordon boisé.

Topographiquement parlant, le terrain est très peu pentu. En effet, du Nord au Sud, le dénivelé positif est de 2,7 mètres.



Capacité des réseaux :

- Eau potable : Le secteur est desservi par un réseau en PVC diamètre 160 mm se situant sur l'Avenue Antoine Lavaux et Route des Roubey's au niveau de l'accès prévu.
- Assainissement : Le secteur est desservi par un collecteur d'assainissement en amiante ciment diamètre 200 mm situé sur l'avenue Antoine Lavaux à une profondeur d'1,3 mètre environ. Une étude approfondie sera nécessaire afin de valider la capacité du réseau de collecte car le collecteur a une très faible pente et des problèmes pourraient apparaître à la mise en service.

5.2 Schéma de principes de l'OAP



Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



5.3 Principes d'aménagement

5.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant être réalisées en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal (constructions bioclimatiques). De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Les constructions s'implantant le long de l'Avenue Antoine Lavaux et de la Route de Roubeyrs devront être alignées aux constructions adjacentes.

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

Gestion économe des sols

Un minimum de 17 logements devra être réalisé. La typologie de l'habitat ainsi que la taille des lots pourront être variées afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

5.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur devra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

5.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Le cordon boisé et le ruisseau au centre de la zone devront être préservés. Un espace commun central (parc, aire de jeux, placette, jardin potager, ...) devra être aménagé autour de ces éléments et marquera la transition entre les deux phases.

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Un accès motorisé sera réalisé sur le secteur depuis l'Avenue Antoine Lavaux au Nord-Est.

Une voie de desserte interne desservira l'ensemble des constructions, à l'exception des constructions s'implantant le long de l'Avenue Antoine Lavaux et de la Route de Roubeyrs qui pourront disposer d'un accès direct sur ces voies existantes. La voie créée devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de cet axe.

Elle pourra être prolongée en direction de l'ilot agricole voisin afin d'assurer une continuité de circulation (piétonne, cyclable et/ou motorisée).

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. La création de stationnement mutualisé devra être privilégiée à proximité de la voirie structurante et des accès au secteur.

6 OAP 2 : Route de Roubey

6.1 Description du site

La zone se situe à l'Ouest du bourg, sur le secteur de Roubey, constituant les extensions pavillonnaires principales de la commune. Elle est constituée de deux tènements non bâtis enclavés dans l'urbanisation qui s'est établie le long de la Route de Roubey, en direction de Grand Gorse.



Elle est composée des parcelles AZ 34 et 39, représentant une surface totale d'environ 1,7 hectare.



Elle est située dans un environnement où l'urbanisation a fortement cru. On note la présence de constructions à usage d'habitation de part d'autres de la zone. Au Sud, l'environnement est boisé avec de petits boisements de quelques milliers de m².

Les deux tènements ont une topographie plane (du Nord au Sud, le dénivelé positif est de 2 mètres), seul un talus le long de la Route de Roubeyrs est observé. La parcelle AZ 39 est une prairie et la parcelle AZ 34 est un jardin arboré, dont le talus est planté d'une haie de thuyas.



Capacité des réseaux :

- Eau potable : Le secteur est desservi par un réseau en PVC diamètre 125 mm se situant sur la Route des Roubeyrs.
- Assainissement : Le secteur est desservi par un collecteur d'assainissement en amiante ciment diamètre 200 mm situé sur la Route de Roubeyrs à une profondeur d'1,4 mètre environ. Une étude approfondie sera nécessaire afin de valider la capacité du réseau de collecte car le collecteur a une très faible pente et des problèmes pourraient apparaître à la mise en service.

6.2 Schéma de principes de l'OAP



Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



6.3 Principes d'aménagement

6.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble sur chaque tènement, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

Ainsi, la densité des constructions devra être plus dense sur la partie Ouest, en lien avec l'opération dense existante et pour structurer l'entrée du secteur (habitat groupé voire petits collectifs). En allant vers l'Est, l'habitat individuel voire groupé sera propice pour atténuer la densité observée aux alentours.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal (constructions bioclimatiques). De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 19 logements devra être réalisé sur le secteur :

- 6 logements minimum sur la parcelle AZ 34 ;
- 13 logements minimum sur la parcelle AZ 39.

La typologie de l'habitat ainsi que la taille des lots pourront être variées afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

6.3.2 *La mixité fonctionnelle et sociale*

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

6.3.3 *La qualité environnementale et la prévention des risques*

Environnement

Les franges boisées au Sud devront être préservées, marquant la limite entre les espaces naturels des futurs espaces urbanisés.

Les talus au Nord seront végétalisés (plantation de haies ou d'alignements d'arbres).

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Chaque tènement devra avoir un accès motorisé depuis la Route de Roubeys. Pour le tènement à l'Est, un second accès sera réalisé sur l'Impasse des Roubeys à l'Est afin d'éviter une voie sans issue.

Les voies de desserte devront desservir l'ensemble des constructions, être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours (aire de retournement comprise). Des déplacements doux devront être prévus le long de cet axe.

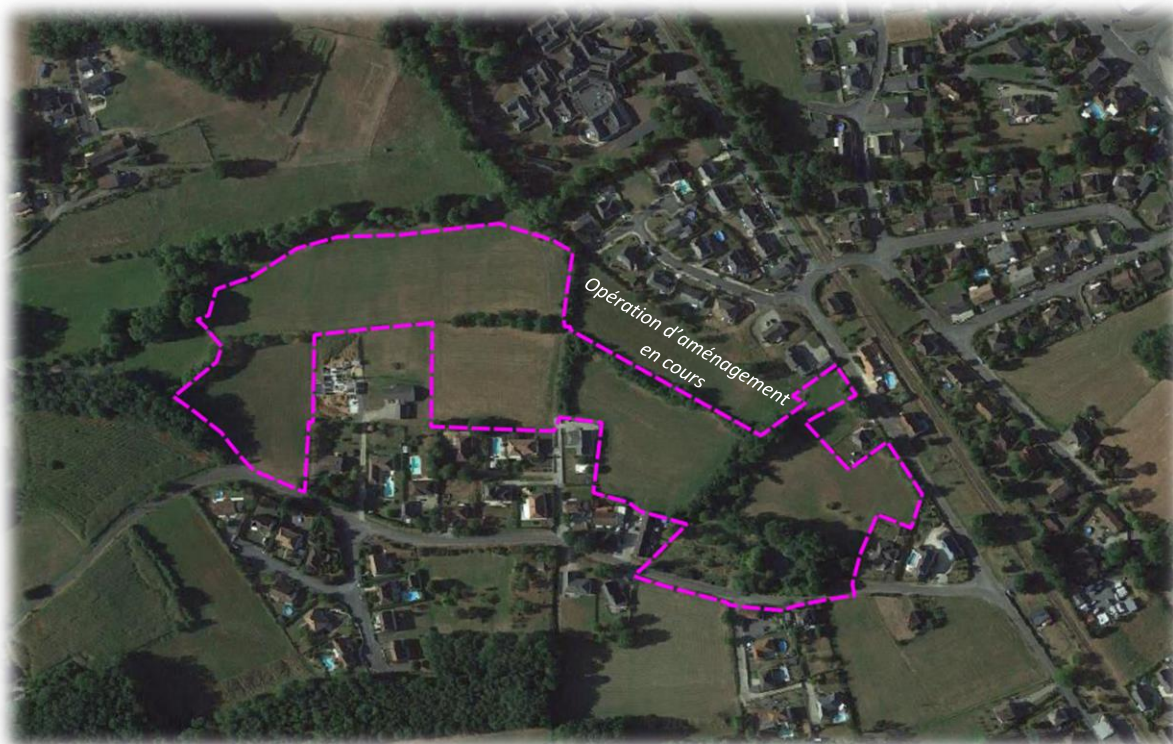
La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. La création de stationnement mutualisé devra être privilégiée à proximité de la voirie structurante et des accès au secteur.

Une connexion douce (piétonne et/ou cyclable) entre les deux tènements pourra être prévue, en s'appuyant sur le chemin de randonnée les séparant.

7 OAP 3 : La Gane

7.1 Description du site

La zone se situe sur le secteur de la Gane, bordée au Sud par la Route de Roubeys, à l'Est par l'Avenue Antoine Lavaux et au Nord par un ruisseau affluent de la Loyre.



Elle est composée des parcelles AW 27, 33, 34, 186, 187, 188, 189 et 204 et AZ 3, 4 et 7 représentant une surface totale d'environ 5,3 hectares dont 2,1 hectares ouverts à l'urbanisation.





Cette zone est plus ou moins située au sein d'une zone urbanisée. Etant très étendue, elle joue le rôle d'interface entre les espaces agricoles/naturels et les espaces bâtis. On note la présence de constructions à usage d'habitation au Nord, au Sud et à l'Est. A l'Ouest, un ruisseau sillonne en limite de la zone accompagnée d'un cordon boisé.

A l'intérieur de la zone, la prairie est majoritairement présente, structurée par des alignements d'arbres et des haies qui délimitent de manière précise les propriétés.

Au Sud-Est, une parcelle boisée accompagnée de mares rompt avec le schéma prairie/haie.

La topographie du site est très différente en fonction des secteurs. Globalement, la pente descend d'Ouest en Est, mais sur la partie Ouest de la zone, elle descend en direction du ruisseau au Nord.

Capacité des réseaux :

- Eau potable : Le secteur est desservi par un réseau en PVC diamètre 125 mm se situant sur la Route des Roubeyts.
- Assainissement : Le secteur est desservi par un collecteur d'assainissement en amiante ciment diamètre 200 mm situé sur la Route de Roubeyts à une profondeur d'1,4 mètre environ. Une étude approfondie sera nécessaire afin de valider la capacité du réseau de collecte car le collecteur a une très faible pente et des problèmes pourraient apparaître à la mise en service.

7.2 Schéma de principes de l'OAP

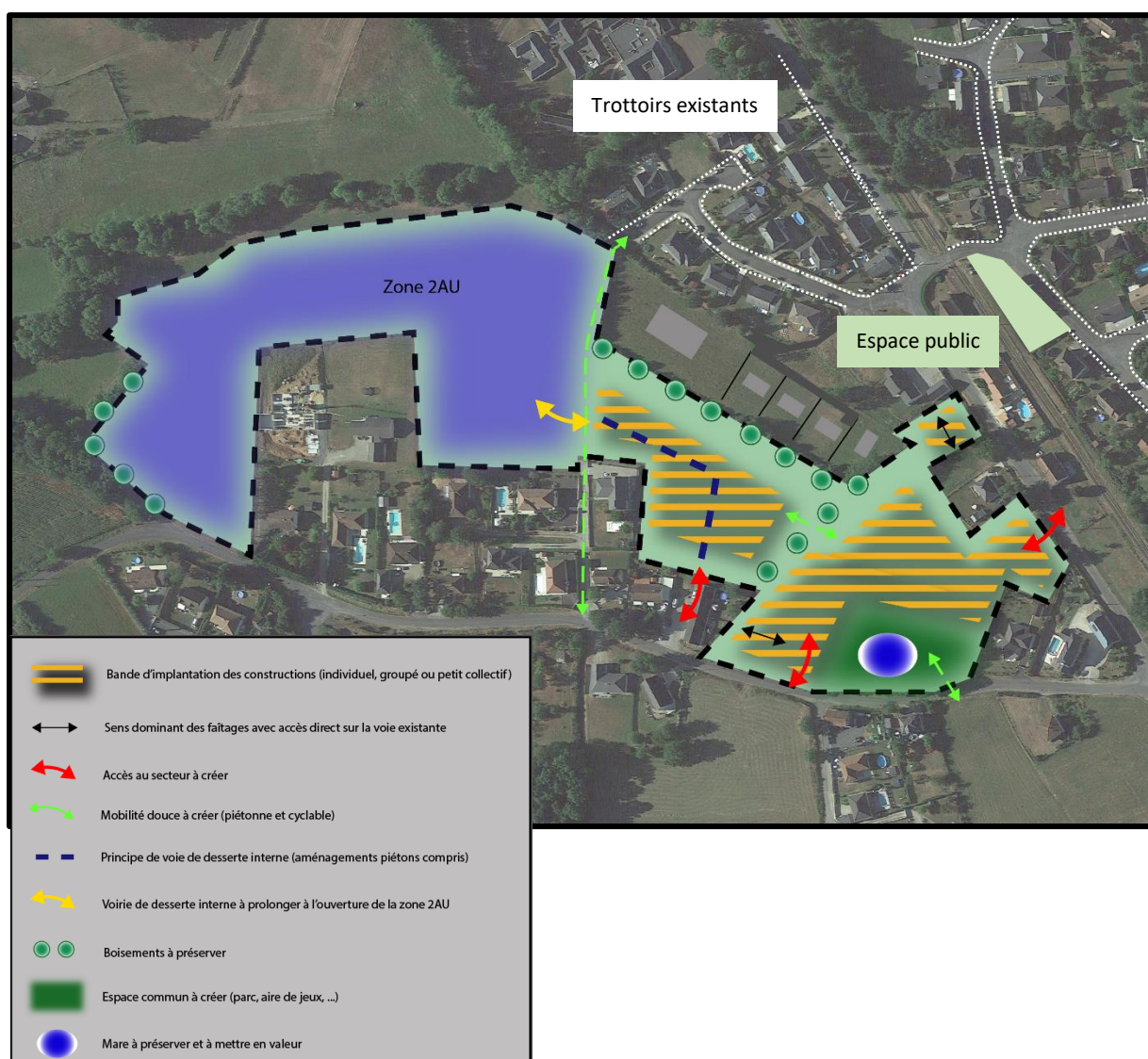


Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



7.3 Principes d'aménagement

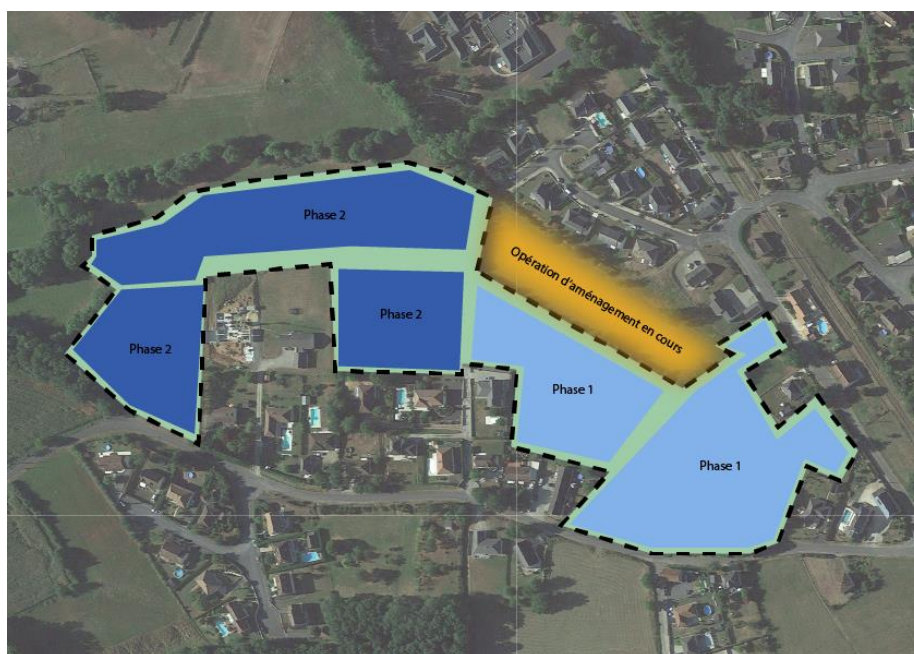
7.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant être réalisées en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Un phasage de l'urbanisation de la zone a été définie comme indiqué sur le schéma suivant. Les parties « Phase 2 » peuvent être aménagées à partir du moment où les phases 1 ont été viabilisées.



Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal (constructions bioclimatiques). De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Les constructions s'implantant le long de l'Avenue Antoine Lavaux et de la Route de Roubeyrs devront être alignées aux constructions adjacentes.

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

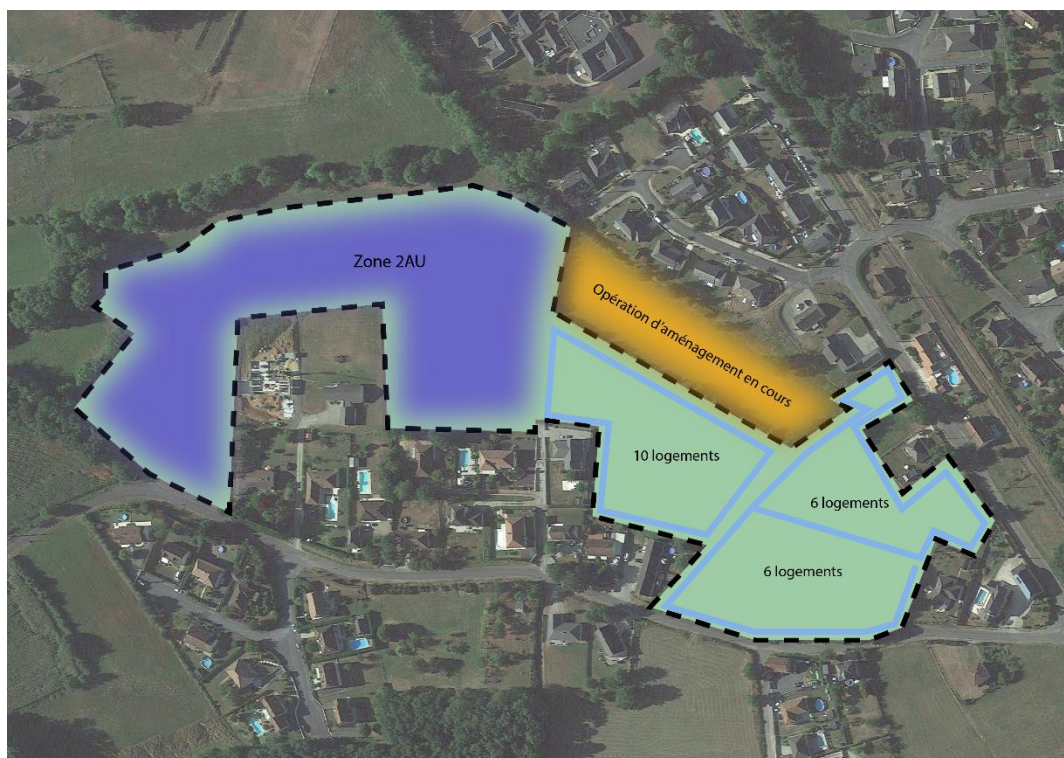
Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 22 logements devra être réalisé sur la phase 1, réparti de la manière suivante :

- 6 logements individuels minimum ;
- 7 logements groupés minimum ;
- 9 logements collectifs minimum.

La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

Le schéma ci-dessous détermine le nombre de logements minimal par opération envisageable.



De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

7.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété, ...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

7.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les haies et alignements d'arbres structurant la zone seront préservés.

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Les mares et les boisements associés devront être préservés et mis en valeur par l'aménagement d'un espace commun profitant à l'ensemble du quartier (parc, aire de jeux, placette, jardin potager, ...).

En cas de réalisation d'autres espaces publics conviviaux, ils devront être proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Trois accès à la phase 1 sont prévus :

- Un accès Sud depuis l'amorce de voirie démarrant de la Route de Roubeyrs ;
- Un accès sud sur la Route de Roubeyrs proche de la mare ;
- Un accès Est depuis l'Avenue Antoine Lavaux.

Les deux derniers accès pourront être définis par une voie terminant en impasse qui viendra desservir l'ensemble des constructions, à l'exception de celles dont l'accès sera réalisé directement sur l'Avenue Antoine Lavaux et la Route de Roubeyrs.

Un cheminement doux pourra être réalisé afin de faire la jonction entre ces deux voies.

Le chemin rural traversant la zone du Nord vers le Sud conservera une vocation de cheminement apaisé, uniquement à destination des piétons et des cycles.

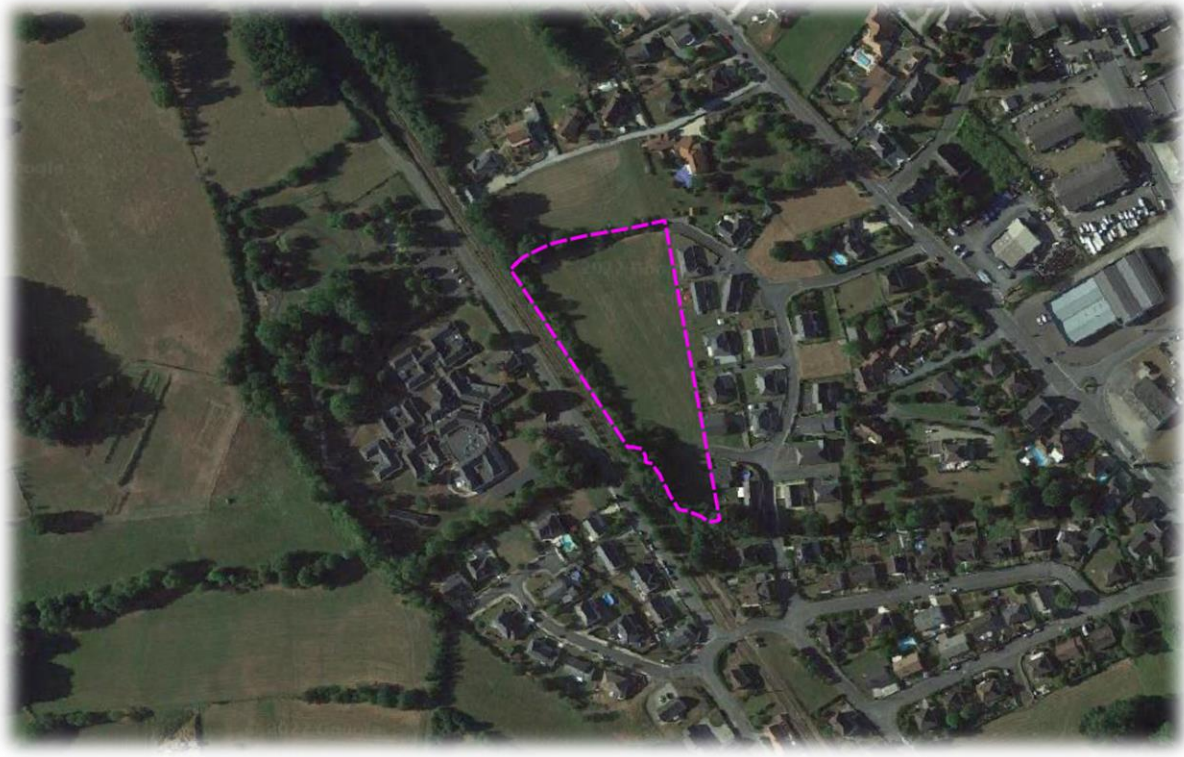
L'ensemble des voies de circulation devront être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de ces axes.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et de l'accès au secteur. Des places dédiées à la recharge de véhicules électriques devront être prévues, ainsi que des box à vélos pour les constructions d'habitat collectif (ex : local à vélo avec rack de rangement).

8 OAP 4 : Marlotte

8.1 Description du site

La zone se situe sur le secteur des Sielvas, secteur d'extension Nord du bourg de Varetz. Elle est enserrée entre la voie de chemin de fer à l'Ouest et le lotissement Marlotte à l'Est.



Elle est composée des parcelles AV 117 et 118, représentant une surface totale d'environ 1,1 hectare.



Cet espace de prairie enclavé est actuellement desservi par deux amorces de voirie réalisées dans le cadre du lotissement Marlotte, au Nord-Est et Sud-Est du secteur.

La structure végétale se compose d'une haie séparant le secteur au Nord sur un axe Est-Ouest et d'un alignement d'arbres longeant la voie ferrée et formant ainsi une barrière visuelle et acoustique à cette infrastructure.

Au Sud, un ruisseau longe le secteur, venant des coteaux à l'Ouest pour se jeter dans la Loire à l'Est.

La topographie du site est relativement plane.



Capacité des réseaux :

- Eau potable : Le secteur est desservi au nord par un réseau en PVC diamètre 110 mm existante à l'extrémité du lotissement ou au sud par une canalisation PVC diamètre 75 mm existante dans la desserte en attente.
- Assainissement : Le secteur pourra être desservi par le réseau d'assainissement collectif présent dans le lotissement Marlotte.

8.2 Schéma de principes de l'OAP



Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



8.3 Principes d'aménagement

8.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant être réalisées en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal (constructions bioclimatiques). De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 15 logements devra être réalisé sur le secteur, réparti de la manière suivante :

- 4 logements individuels minimum ;
- 5 logements groupés minimum ;
- 6 logements collectifs minimum.

La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

8.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

8.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

L'alignement d'arbres situé à l'Ouest devra être conservé puisqu'il constitue un écran visuel et acoustique à la ligne de chemin de fer. De même, la haie au Nord devra être conservée.

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Deux espaces communs (parc, aire de jeux, placette, jardin potager, ...) devront être aménagés en entrées de secteur, au niveau des accès pouvant ainsi créer une transition entre le lotissement existant et le futur projet. Ils devront être proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

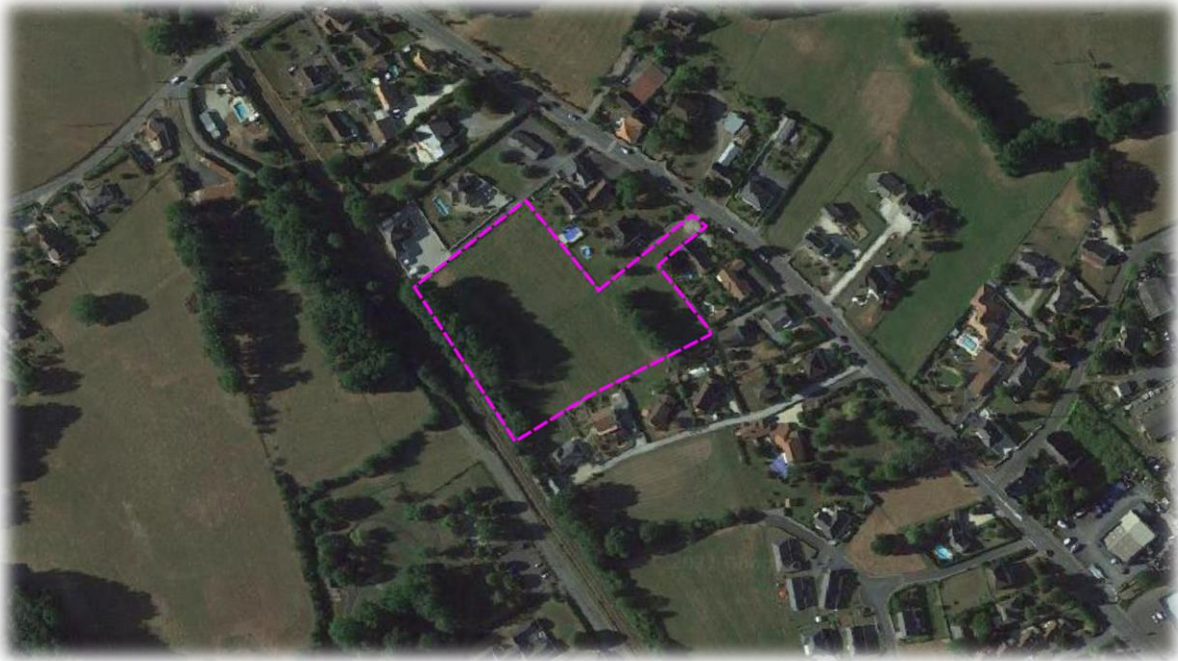
Deux accès motorisés au secteur seront réalisés à partir des amorces de voirie existante. Une voie viendra desservir l'ensemble des constructions prévues dans le secteur et reliera ainsi les deux accès. Elle devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de cet axe.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et des accès au secteur. Des places dédiées à la recharge de véhicules électriques devront être prévues, ainsi que des box à vélos pour les constructions d'habitat collectif (ex : local à vélo avec rack de rangement).

9 OAP 5 : Avenue Edmond Michelet

9.1 Description du site

La zone se situe sur le secteur des Sielvas, secteur d'extension Nord du bourg de Varetz. Elle est enserrée entre la voie de chemin de fer à l'Ouest et des constructions implantées le long de la RD 901 (Avenue Edmond Michelet) à l'Est.



Elle est composée des parcelles AS 41, 56 et 57, représentant une surface totale d'environ 1,1 hectare.



Cet espace de prairie enclavé est actuellement accessible au réseau viaire depuis la RD 901 (Avenue Edmond Michelet à l'Est. Une impasse privée desservant des constructions au Nord jouxte également la zone mais est relativement étroite.

La structure végétale se compose d'un alignement d'arbres longeant la voie ferrée et formant ainsi une barrière visuelle et acoustique à cette infrastructure et d'un alignement d'arbres plus petit entrée de secteur à l'Est.

La topographie du site est relativement plane.



Capacité des réseaux :

- Eau potable : Le secteur est desservi par un réseau en PVC diamètre 125 mm se situant sur l'Avenue Edmond Michelet.
- Assainissement : Le secteur est desservi l'assainissement collectif sur l'Avenue Edmond Michelet. Le collecteur en amiante ciment de diamètre 200 mm est à une profondeur d'1,5 mètre. De fait suivant la topographie, un poste de relevage pourra être nécessaire pour le raccordement du projet au réseau public.

9.2 Schéma de principes de l'OAP



Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



9.3 Principes d'aménagement

9.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant être réalisées en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de ces opérations est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal (constructions bioclimatiques). De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

Gestion économe des sols

Globalement, au moins 14 logements seront prévus sur le secteur. La typologie de l'habitat ainsi que la taille des lots pourront être variées afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

9.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur devra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les équipements et activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

9.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

En cas de réalisation d'espaces publics conviviaux (parc, aire de jeux, placette, jardin potager, ...), ils devront être proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

Par ailleurs, les éléments boisés existants repérés sur le schéma de principe devront être conservés.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Un seul accès sera créé, depuis la RD 901 (Avenue Edmond Michelet) à partir duquel une voie de circulation interne desservira l'ensemble des constructions du secteur. Elle devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Terminant en impasse, l'aire de retournement devra être également adaptée aux usages. Des déplacements doux devront être prévus le long de cet axe.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et de l'accès au secteur.

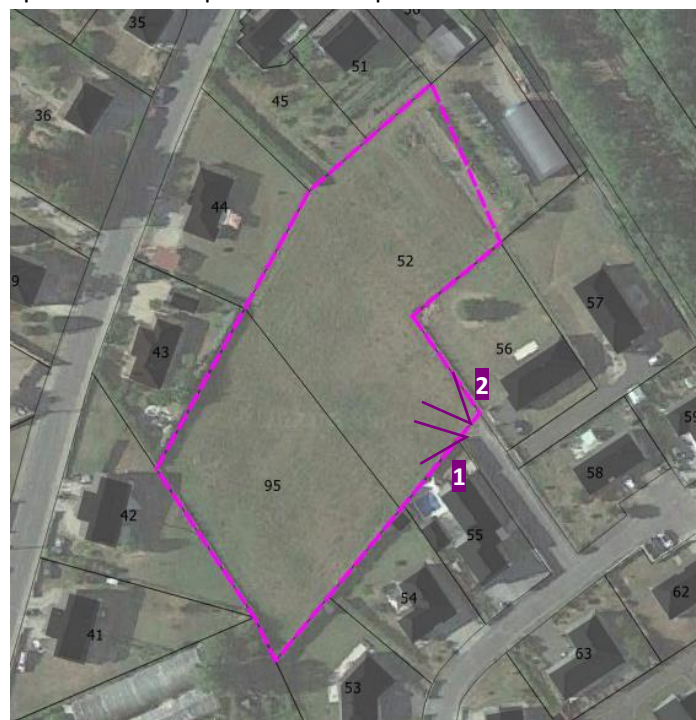
10 OAP 6 : Allée du Docteur Charcot

10.1 Description du site

La zone se situe sur le secteur de Biscaye, zone d'extension urbaine sud du bourg de Varetz. Elle est enclavée dans l'urbanisation existante, desservie uniquement par une amorce de voirie sortant sur l'Allée du Docteur Charcot.



Elle est composée des parcelles AY 52p et 95. Elle représente une surface totale d'environ 5 000 m².



Il s'agit actuellement d'un espace enherbé de type prairie. Aucune végétation ne structure le secteur.

Ce secteur présente une topographie plane.



Capacité des réseaux :

- Eau potable : Le secteur est alimenté par la canalisation PVC diamètre 63 mm située sur l'Allée du Docteur Charcot.
- Assainissement : Le secteur pourra être raccordé sur le lotissement des Petits Fonds. Cependant il faudra vérifier la capacité du poste de relevage en place. Si ce dernier devait s'avérer insuffisant, le raccordement sera alors à prévoir via une servitude de passage pour se raccorder sur l'Avenue Auguste Joye.

10.2 Schéma de principes de l'OAP

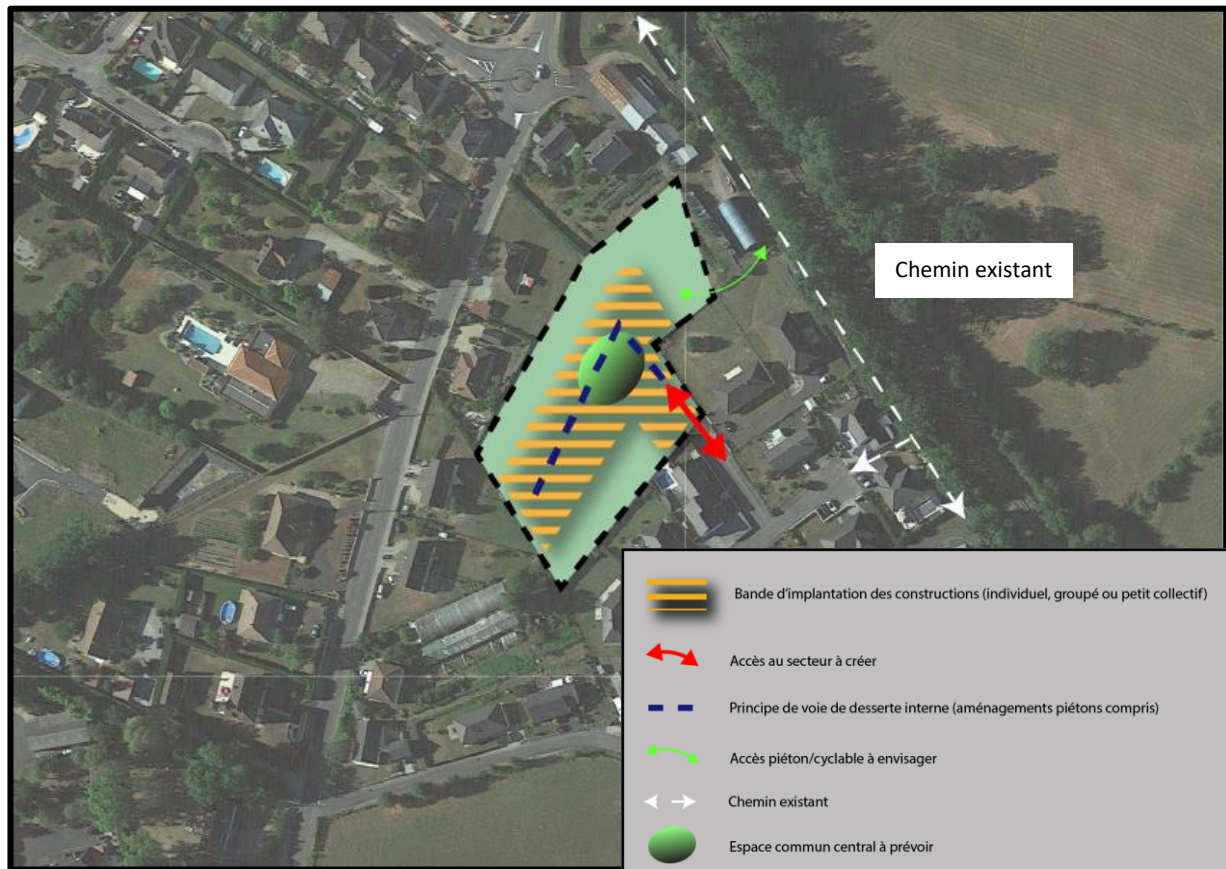


Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



10.3 Principes d'aménagement

10.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une seule opération d'ensemble permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de ces opérations est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal (constructions bioclimatiques). De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 7 logements devra être réalisé sur le secteur. La typologie de l'habitat ainsi que la taille des lots pourront être variées afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

10.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

10.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Un espace commun devra être aménagé sur le secteur (parc, aire de jeux, placette, jardin potager, ...). Il devra être proportionné à la taille de l'opération, de qualité, accessible à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Un seul accès motorisé sera créé à partir de l'amorce de voirie existante. Une voie unique viendra desservir l'ensemble des constructions. Elle se terminera en impasse. Elle devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de cet axe.

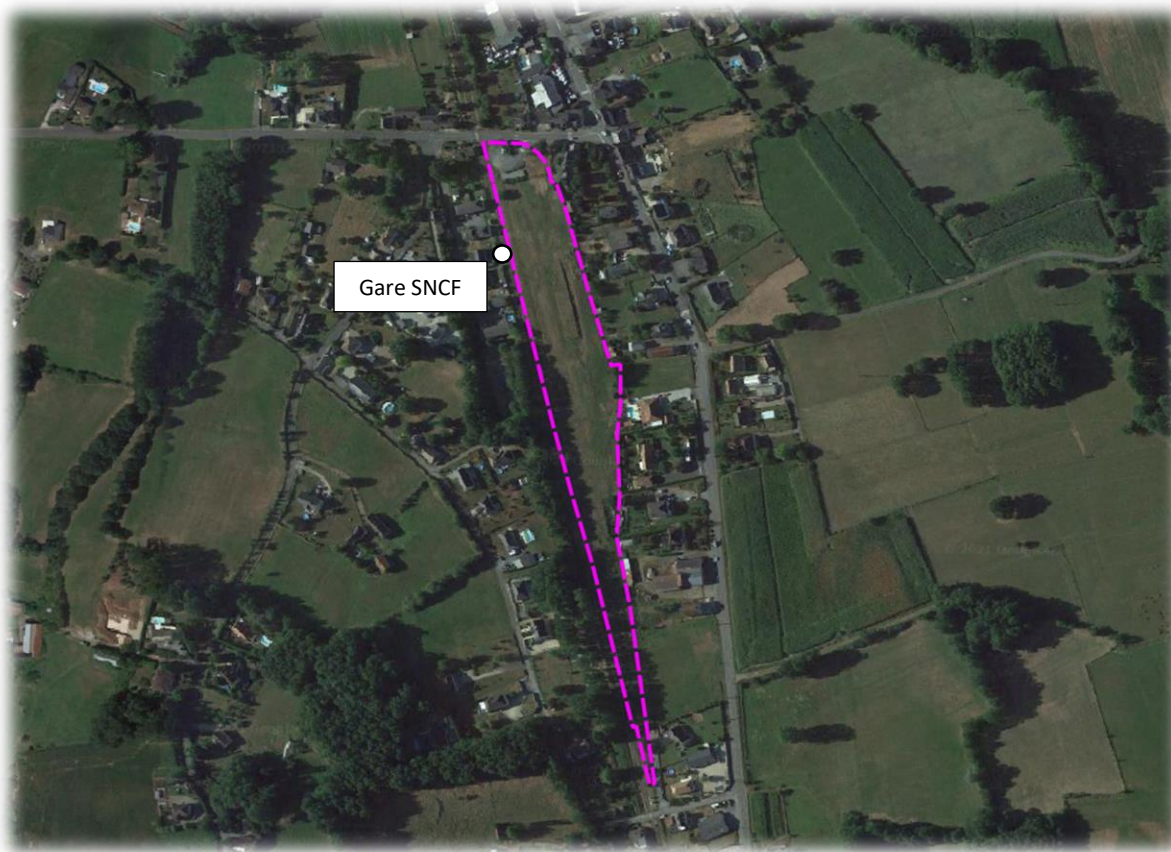
Il pourra être envisagé un accès en mode doux entre le secteur d'aménagement et le chemin existant le long de la voie ferrée, dans l'optique d'une liaison piétonne et/ou cyclable rapide en direction des commodités du bourg.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et de l'accès au secteur.

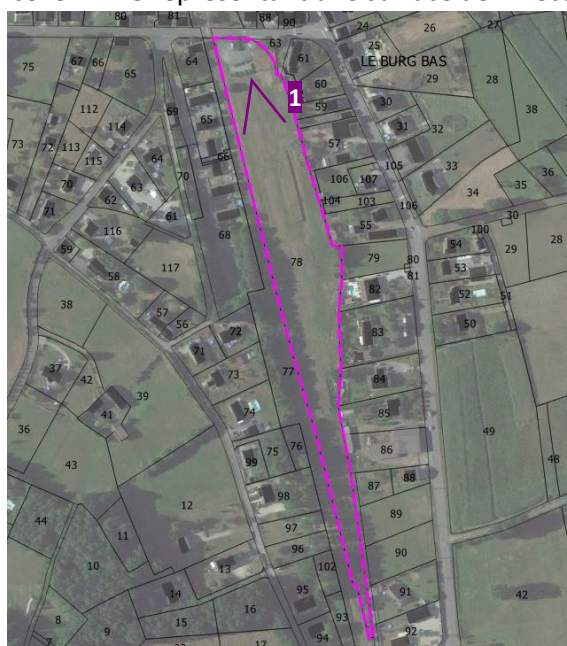
11 OAP 7 : Le Burg

11.1 Description du site

Cette zone se situe sur le secteur du Burg, le long de la voie ferrée. Elle est enserrée entre la voie ferrée à l'Ouest, un linéaire de maisons d'habitation desservie par la RD 901 à l'Est, et par la RD 5 au Nord.



Elle est composée de la parcelle AD 78 représentant une surface de 2 hectares.



Le site est actuellement en friche, il n'y a pas de végétation structurante. Sa configuration en fait un site difficilement exploitable.

La topographie est relativement plane sur le terrain.



Capacité des réseaux :

- Eau potable : Le secteur est desservi par une amorce en PVC diamètre 63 mm depuis la Rue des Lilas.
- Assainissement : Le secteur est raccordable au réseau d'assainissement collectif située sur la Rue des Lilas. Toutefois, la station d'épuration du Burg a atteint sa capacité maximale. La CABB va lancer un diagnostic courant 2024 permettant d'identifier les dysfonctionnements. Les propositions de travaux seront soumises à arbitrage des élus et intégré au PPI (Plan Pluriannuel d'Investissement).

11.2 Schéma de principes de l'OAP



Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



11.3 Principes d'aménagement

11.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant être réalisées en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

L'objectif de ces opérations est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

L'implantation des constructions devra rechercher la meilleure orientation possible pour permettre un ensoleillement optimal (constructions bioclimatiques). De même, la réverbération solaire et l'accumulation de chaleur des sols minéraux devront être limitées par la mise en place d'aménagements adaptés (ex : bande de pleine terre plantée en pied de façade, protection solaire type brise soleil et pergolas, ...).

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

Gestion économe des sols

Globalement, un minimum de 20 logements devra être créé, réparti de la manière suivante :

- 7 logements individuels minimum ;
- 6 logements groupés minimum ;
- 7 logements collectifs minimum.

La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

11.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

11.3.3 La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Une haie ou un alignement d'arbres devra être plantée entre l'opération projetée et la voie ferrée afin de créer un écran visuel et acoustique.

Des coupures vertes pouvant se structurer via de petits espaces communs devra être implantées entre les constructions.

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

Au Nord en entrée de secteur, l'espace public communal sera maintenu et pourra être rénové dans une optique d'ouverture au quartier créé.

Les espaces publics conviviaux (parc, aire de jeux, placette, jardin potager, ...) devront être proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Un accès principal au secteur sera réalisé depuis la RD 5. Une voie en impasse devra desservir l'ensemble des constructions du secteur.

Elle devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de cet axe.

Elle pourra être poursuivie vers le Sud et la Route des Prés par un cheminement piéton/cyclable permettant de faciliter une liaison douce entre le Burg et le bourg via le réseau viaire communal et les chemins ruraux parallèles à la RD 901.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et de l'accès au secteur. Des

places dédiées à la recharge de véhicules électriques devront être prévues, ainsi que des box à vélos pour les constructions d'habitat collectif (ex : local à vélo avec rack de rangement).

L'existence de la halte ferroviaire sur le secteur pourrait permettre la desserte de la zone de projet. Ainsi, la possibilité doit être laissée en prévoyant l'aménagement d'un quai notamment.

BILAN

Zones	Surface ouverte à l'urbanisation (en ha)	Nbre de logements minimum	Densité moyenne
Avenue Antoine Lavaux	1,4	17	12
Route de Roubeyss	1,7	19	11
La Gane	2,1	22	11
Marlotte	1,1 (dont 0,2 ha à préserver) soit 0,9	15	17
Avenue Edmond Michelet	1,1	14	12
Allée du Docteur Charcot	0,5	7	14
Le Burg	2 (dont 0,3 ha techniquement inconstructible) soit 1,7	20	12
TOTAL	9,9 (dont 0,5 ha techniquement inconstructible) soit 9,4	114	12

