



**APPROBATION : 24/03/2022**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE : 12/12/2024**

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation  
d'Aménagement et de  
Programmation



# Sommaire

<b>Sommaire</b>	<b>3</b>
<b>Introduction</b>	<b>8</b>
<b>Cadre général</b>	<b>8</b>
<b>Les OAP Bourg</b>	<b>10</b>
<b>1- Principes généraux aux 16 bourgs</b>	<b>12</b>
1-1- Introduction	12
1-2- Mettre en valeur la composition urbaine du bourg	13
1-3- Préserver le patrimoine bâti	15
1-4- Organiser le développement	16
1-5- Diversifier les formes urbaines	17
1-6- Favoriser une bonne intégration des constructions : intégration dans la pente	21
<b>2- Chirassimont</b>	<b>22</b>
2-1- Introduction	22
2-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale	22
2-3- Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale	22
2-4- Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements	23
2-5- Orientations en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques	23
<b>3- Cordelle</b>	<b>25</b>
3-1- Introduction	25
3-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale	25
3-3- Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale	26
3-4- Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements	27
3-5- Orientations en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques	27
<b>4- Croizet-sur-Gand</b>	<b>29</b>
4-1- Introduction	29
4-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale	29
4-3- Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale	29
4-4- Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements	30
4-5- Orientations en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques	30
<b>5- Fourneaux</b>	<b>32</b>
5-1- Introduction	32
5-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale	32
5-3- Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale	33
5-4- Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements	34
5-5- Orientations en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques	34
<b>6- Lay</b>	<b>36</b>
6-1- Introduction	36
6-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale	37

<b>6-3</b>	Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale	37
<b>6-4</b>	Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements	38
<b>6-5</b>	Orientations en termes d'équipements, de services , de commerces et d'activités économiques	38
<b>7- Machézal</b>		<b>40</b>
<b>7-1</b>	Introduction	40
<b>7-2</b>	Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale	40
<b>7-3</b>	Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale	40
<b>7-4</b>	Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements	41
<b>7-5</b>	Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques	41
<b>8- Neaux</b>		<b>43</b>
<b>8-1</b>	Introduction	43
<b>8-2</b>	Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale	43
<b>8-3</b>	Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale	44
<b>8-4</b>	Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements	45
<b>8-5</b>	Orientations en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques	45
<b>9- Neulise</b>		<b>47</b>
<b>9-1</b>	Introduction	47
<b>9-2</b>	Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale	47
<b>9-3</b>	Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale	48
<b>9-4</b>	Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements	49
<b>9-5</b>	Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques	49
<b>10- Pradines</b>		<b>51</b>
<b>10-1</b>	Introduction	51
<b>10-2</b>	Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale	51
<b>10-3</b>	Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale	52
<b>10-4</b>	Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements	52
<b>10-5</b>	Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques	52
<b>11- Régnv</b>		<b>54</b>
<b>11-1</b>	Introduction	54
<b>11-2</b>	Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale	54
<b>11-3</b>	Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale	55
<b>11-4</b>	Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements	56
<b>11-5</b>	Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques	56
<b>12- Saint-Cyr-de-Favières</b>		<b>58</b>
<b>12-1</b>	Introduction	58
<b>12-2</b>	Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale	58
<b>12-3</b>	Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale	59
<b>12-4</b>	Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements	60
<b>12-5</b>	Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques	60
<b>13- L'Hopital-sur-Rhins</b>		<b>62</b>
<b>13-1</b>	Introduction	62
<b>13-2</b>	Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale	62
<b>13-3</b>	Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale	63
<b>13-4</b>	Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements	64

**13-5** Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques 64

**14- Saint-Just-la-Pendue 66**

**14-1** Introduction 66

**14-2** Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale 66

**14-3** Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale 67

**14-4** Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements 68

**14-5** Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques 68

**15- Saint-Priest-la-Roche 70**

**15-1** Introduction 70

**15-2** Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale 70

**15-3** Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale 71

**15-4** Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements 72

**15-5** Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques 72

**16- Saint-Symphorien-de-Lay 74**

**16-1** Introduction 74

**16-2** Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale 74

**16-3** Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale 75

**16-4** Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements 76

**16-5** Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques 76

**17- Saint-Victor-sur-Rhins 78**

**17-1** Introduction 78

**17-2** Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale 78

**17-3** Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale 79

**17-4** Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements 80

**17-5** Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques 80

**18- Vendranges 82**

**18-1** Introduction 82

**18-2** Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale 82

**18-3** Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale 82

**18-4** Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements 83

**18-5** Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques 83

**Les OAP Aménagement 85**

**1- Principes généraux à l'ensemble des sites 87**

**1-1** Intégrer la trame verte aux projets de constructions ou aux opérations d'aménagement 87

**1-2** Intégrer l'ensemble des principes du bioclimatisme 88

**1-3** Intégration paysagère des équipements domestiques de production d'énergie 92

**1-4** Intégrer une bonne gestion de l'eau dans les constructions et aménagements 93

**1-5** Intégrer la gestion des déchets dans les aménagements 94

**1-6** Veiller à favoriser les différents modes de déplacements 94

**1-7** Une gestion du stationnement innovante 96

**2- OAP aménagement commune de Cordelle 97**

<b>3- OAP aménagement commune de Croizet-sur-Gand</b>	<b>99</b>
<b>4- OAP aménagement commune de Fourneaux</b>	<b>100</b>
<b>5- OAP aménagement commune de Machézal</b>	<b>102</b>
<b>6- OAP aménagement commune de Neaux</b>	<b>104</b>
<b>7- OAP aménagement commune de Neulise</b>	<b>106</b>
<b>8- OAP aménagement commune de Régnny</b>	<b>117</b>
<b>9- OAP aménagement commune de Saint-Just-la-Pendue</b>	<b>119</b>
<b>10- OAP aménagement commune de Saint-Priest-la-Roche</b>	<b>123</b>
<b>11- OAP aménagement commune de Saint-Symphorien-de-Lay</b>	<b>125</b>
<b>12- OAP aménagement commune de Saint-Victor-sur-Rhins</b>	<b>131</b>
<b>13- OAP aménagement commune de Vendranges</b>	<b>135</b>
<b>Les OAP renouvellement urbain</b>	<b>137</b>
<b>1- Principes généraux</b>	<b>139</b>
<b>2- Les anciens bâtiments industriels</b>	<b>139</b>
<b>3- Recomposition d'îlot ancien</b>	<b>144</b>
3-1- Croizet-sur-Gand	145
3-2- Neulise	147
3-3- Saint-Just-la-Pendue	149
3-4- Saint-Symphorien-de-Lay	151
3-5- Régnny	153
3-6- Saint-Victor-sur-Rhins	155
<b>Les OAP quartiers de gare</b>	<b>157</b>
<b>1- Principes généraux</b>	<b>159</b>
<b>2- Saint-Victor-sur-Rhins</b>	<b>160</b>
<b>3- Régnny</b>	<b>162</b>
<b>L'OAP RN7</b>	<b>164</b>
<b>1- Principes généraux</b>	<b>166</b>
<b>2- Principes spécifiques à la commune de Neaux</b>	<b>168</b>
<b>3- Principes spécifiques à la commune de Saint-Symphorien-de-Lay</b>	<b>172</b>
<b>L'OAP Commerce et artisanat</b>	<b>181</b>
<b>1- Les sites à enjeux pour le développement commercial</b>	<b>183</b>

<b>2- Commerce et artisanat de centre bourg</b>	<b>184</b>
<b>3- Zones dédiées au commerce et à l'artisanat commercial</b>	<b>186</b>
3-1- Principes généraux	186
3-2- Orientations spécifiques au secteur Lafayette à Saint-Symphorien-de-Lay	188
3-3- Orientations spécifiques au secteur Gare à Régnv	191

## Introduction

Des OAP sont définies dans le PLUI de la Cople afin de :

1. Guider l'aménagement des bourgs, dans l'objectif d'engager le réinvestissement de ces espaces et d'offrir une vision globale en termes d'aménagement.
2. Encadrer le développement urbain sur les sites stratégiques constructibles des différentes communes.
3. Encadrer et favoriser le développement urbain autour des deux gares du territoire.
4. Améliorer l'aménagement de l'axe RN7 dans les traversées des bourgs concernés.
5. Encadrer le renouvellement urbain des principaux sites en mutation sur le territoire de la Cople.
6. Préciser les objectifs d'aménagement en matière de commerce (*Code de l'Urbanisme : L151-6 ; L141-16 ; L141-17*).

Ces OAP s'appuient sur les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUI de la Cople. **Pour rappel, les OAP s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme.**

## Cadre général

Les OAP du PLUI de la Cople se composent de 6 chapitres :

- OAP Bourg,
- OAP Aménagement,
- OAP Renouvellement urbain,
- OAP Quartiers de gare,
- OAP RN7,
- OAP Commerce et artisanat.

L'ensemble de ces chapitres sauf celui « OAP Commerce et artisanat » est composé d'une première partie « Principes généraux » qui s'appliquent à l'ensemble des projets et se cumulent avec les « Principes spécifiques » qui sont déclinés par commune et par site.

Pour **les OAP Bourg**, les principes généraux fixent des intentions en matière d'aménagement des espaces publics, de valorisation du patrimoine, de formes urbaines, de trame verte, de gestion des eaux de pluie, de desserte et liaison douces, de stationnement et d'intégration des constructions dans la pente. Les paragraphes déclinés par commune précisent les orientations spécifiques pour chacun des 16 bourgs. Ils comportent des schémas d'aménagement qui offrent une vision globale du projet d'aménagement du bourg. Ces schémas reprennent parfois des éléments portés au document graphique ayant une valeur réglementaire.

**Les OAP Aménagement** se cumulent avec les OAP Bourg et viennent compléter les orientations d'aménagement et de programmation sur les espaces libres voués à être urbanisés. Elles se composent d'un paragraphe « Principes généraux » qui s'appliquent à





---

## **Les OAP Bourg**



# 1- Principes généraux aux 16 bourgs

*Les références d'aménagement et d'opérations (photos et schémas) ci-après ont pour objectif d'illustrer les principes généraux développés dans cette partie des OAP.*

## 1-1- Introduction

L'OAP « bourg » vise à organiser un projet d'ensemble sur le bourg, en trouvant un équilibre entre :

- La préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel et paysager du bourg,
- Sa redynamisation.

Elles prennent en compte les différents éléments suivants :

- Qualité urbaine, architecturale et paysagère du lieu,
- Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural, naturel et paysager,
- Respect de l'environnement et prévention des risques,
- Mixité fonctionnelle et sociale,
- Organisation de l'urbanisation,
- Cohérence de la desserte routière et de l'organisation du stationnement.

Le bourg constitue un lieu de vie qu'il s'agit de conforter en :

- Favorisant la mixité des fonctions (habitat, commerces de proximité, services à la population, activités artisanales non nuisantes, équipements...),
- Préservant la structure urbaine du bourg (alignement sur rue, sens des faitages, hauteurs du bâti, ...)
- Mettant en valeur les atouts patrimoniaux des lieux (bâti ancien, petit patrimoine, alignements d'arbres ...).
- Favorisant la mixité des modes de déplacement (cheminements piétons et modes actifs, aménagement des espaces publics...)

## 1-2- Mettre en valeur la composition urbaine du bourg

La mise en valeur de la composition urbaine du bourg passe par :

- Le maintien du tracé des voies et de leur continuité visuelle (structuration de l'espace public, équilibre entre espace bâti et espace de respiration),



*Cognin-les-Gorges (38)*



*Champdieu (42)*

- Le maintien des points de vue remarquables sur le grand paysage,
- La préservation de la morphologie urbaine (hauteur, gabarit, forme),
- La préservation des jardins et de certains espaces libres urbains qui constituent des espaces de respiration (cadre de vie, qualité d'habiter),
- La protection des alignements d'arbres et des arbres remarquables existants,
- L'aménagement des espaces publics par :
  - o Des aménagements sobres pour mettre en valeur le patrimoine bâti, le petit patrimoine et le grand paysage.



*Saint-Jean-Soleymieux (42)*



*Villandry (37)*

- Des aménagements ou une réorganisation des espaces de stationnement, lisibles et qualitatifs.



*Quercy (46)*



*Saint-Jouvent (87)*

- Une cohabitation des différents usages (piéton, cycle et automobile).



*Epiniac (35)*



*Amplepuis (69)*

- Une intégration des éléments d'éclairage public et de mobilier urbain afin de limiter leur impact visuel sur le patrimoine bâti et le grand paysage.



*Dammarie (28)*



*Angers (49)*

- Une végétalisation afin de renforcer la qualité paysagère du bourg, d'améliorer le cadre de vie des habitants, ménager des zones d'ombres en été et réduire les effets d'îlot de chaleur.



*Jardin public – Gontaud-de-Nogaret (47)*



*Martigny (Suisse)*

### **1-3- Préserver le patrimoine bâti**

La **préservation du patrimoine** bâti constitue une source d'attractivité pour la commune et il doit être valorisé. Cela passe par :

- Le traitement de la vacance des bâtiments : par la réappropriation (réhabilitation)
- Une valorisation des éléments de petit patrimoine qu'il convient de protéger et mettre en valeur
- Une valorisation des bâtis anciens du bourg qui participent dans leur forme et leur implantation à la qualité des lieux en :
  - Encourageant leur réhabilitation pour les adapter aux besoins actuels,
  - Permettant les surélévations y compris contemporaine sous condition de leur bonne intégration architecturale et paysagère et du respect de la hauteur des bâtis voisins

- Permettant de nouveaux percements respectant l'aspect général du bâti et l'équilibre des façades (taille d'ouverture identiques, matériaux identiques, ...).
- Permettant leur démolition / reconstruction si nécessaire en respectant les alignements historiques et leurs formes urbaines avant démolition,
- Permettant leur démolition pour dégager des espaces de jardins privés.

## 1-4 Organiser le développement

Sur les sites de développement identifiés aux schémas d'aménagement des bourgs, que ce soit des espaces libres urbains constructibles situés entre des bâtis, du renouvellement urbain, ou des secteurs plus vastes et non construits, il est nécessaire de :

- **Favoriser une bonne intégration** des nouvelles constructions :
  - à l'alignement des voies, hauteur similaire aux voisins, **intégration dans la pente**, continuité des clôtures, ...
  - **Respecter les teintes des façades et toitures** du bourg, respecter la forme et la pente des toitures du bourg, respecter la hauteur moyenne des bâtis du bourg, ...
- Pour l'habitat :
  - Privilégier des **formes urbaines individualisée mais compactes** similaires à celles du bourg ancien (maisons de bourg accolées, habitat intermédiaire, ...),
  - **Diversifier les typologies de logements** (taille) pour garantir les parcours résidentiels des habitants de la commune,
- **Intégrer l'ensemble des principes du bioclimatisme** sauf si cela porte atteinte à la préservation du patrimoine, du paysage ou à l'insertion du projet dans le bâti existant. Cela vise à maximiser les apports en énergie solaire « gratuit » tout en recherchant un fort confort d'usage et en préservant les bâtiments des chaleurs estivales. Ces principes permettent d'atteindre les objectifs de la réglementation thermique à moindre coût
- **Intégrer la trame verte au projets de constructions ou aux opérations d'aménagement :**
  - Préservation de la végétation existante,
  - Végétalisation des espaces fonctionnels,
  - Traiter les limites avec les espaces agri-naturels environnants
- **Intégrer une bonne gestion de l'eau dans les constructions et aménagements :** limiter l'imperméabilisation des sols, préserver l'écoulement naturel de l'eau, préserver les espaces en eau, favoriser l'infiltration naturelle et la récupération de l'eau pluviale.
- **Intégrer la gestion des déchets dans les aménagements,** et opérations
- **Veiller à favoriser les différents modes de déplacements :** cheminement modes actifs aménagement d'espaces publics, sécurisation de voirie, création ou mutualisation d'espaces de stationnement...)

## **1-5 Diversifier les formes urbaines**

Sur l'ensemble des 16 communes, il sera recherché une diversité des formes urbaines à l'échelles des bourgs mais également des opérations.

Les opérateurs devront proposer des formes urbaines mixtes suivant le contexte du site :

- Habitat collectif,
- Habitat intermédiaire (forme à l'interface entre de l'habitat individuel pur et de l'habitat collectif, il s'agit de logements imbriqués, bénéficiant d'un accès individualisé),
- Habitat individuel groupé,
- Habitat individuel pur.

Les opérations de logements devront systématiquement prévoir des espaces extérieurs privatifs. Chaque logement sera doté, soit en pleine terre, soit sous forme de terrasse ou de balcon ou de loggia. Cet espace devra être conçu comme un espace à vivre, agencé et traité de façon à limiter les vis-à-vis.

Les références d'opérations ci-après ont pour objectif d'illustrer les formes bâties et les densités résidentielles attendues.

## Habitat individuel groupé- exemples



*Chanteloup-en-Brie (77)*



*Fourchambault (58)*



*Bazouges (35)*



*Paluel (76)*



*Amplepuis (69)*



*Fleury-les-Aubrais (45)*



*Gretz (77)*



*Saint-Priest (69)*

## Habitat intermédiaire - exemples



Angers (49)



Acigné (35)



La Ravoire (73)



La Turballe (44)



Pacé (35)



Montgeron (91)



Lille (59)



Torpes (25)

## Habitat collectif - exemples



Bayonne (64)



Epagny (74)



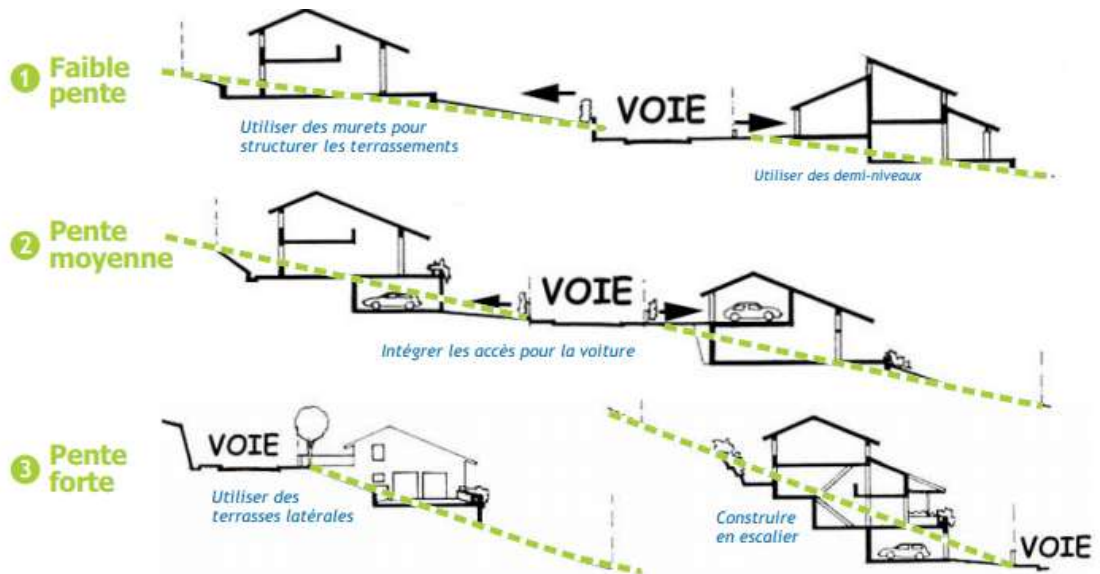
Cuzieu (42)



Mauves-sur-Loire (44)

## 1-6 Favoriser une bonne intégration des constructions : intégration dans la pente

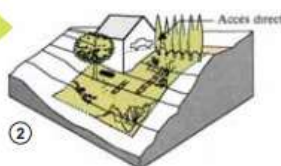
### ► Principes d'implantation des constructions dans la pente à respecter :



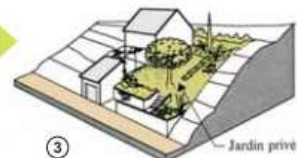
### ► Principes d'adaptation des niveaux de la construction à la pente à respecter :

**OUI** Les schémas 2,3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

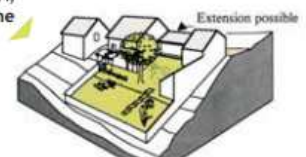
Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)

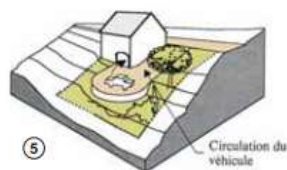


...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine

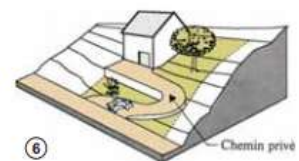


### ► Principes d'adaptation des niveaux de la construction à la pente à proscrire :

**NON** Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)



## 2- Chirassimont

### 2-1- Introduction

Le bourg de Chirassimont est fortement structuré avec des éléments anciens intéressants : le bâti courbe qui suit le relief sur la rue principale, la place de l'église, la place (ou cour) à l'ouest qui est accessible par un passage sous un bâtiment depuis la rue de St Just. Or sur ces mêmes espaces, on constate une certaine dégradation du bâti. Par ailleurs, on note la présence dans le bourg de plusieurs sites industriels en activité et d'anciens bâtis agricoles. En matière de paysage, on notera qu'une ligne de crête surplombe le village à l'Est conférant à ce secteur une vraie sensibilité paysagère.

Les principaux objectifs de développement sont :

- Engager le réinvestissement du bourg ancien, sans dénaturer ses principales caractéristiques,
- Préserver les éléments de paysage et/ou veiller à une bonne insertion des constructions nouvelles,
- Permettre le développement des activités existantes compatibles avec l'habitat.

### 2-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Préserver le caractère naturel et/ ou agricole des espaces** autour du bourg, qui participent de l'identité de celui-ci et à la définition de sa silhouette : zones humides au sud, espaces naturels au nord.
- Porter une attention particulière à **l'intégration paysagère des nouvelles constructions** pour maintenir la silhouette et la morphologie urbaine du bourg : implantation des constructions à l'alignement ou en cas de retrait constitution d'un mur à l'alignement, (suivant les indications du schéma), constitution de jardins sur les arrières de parcelles, insertion des constructions dans la pente, ...
- **Protéger de l'urbanisation certains jardins, potagers et espaces libres urbains** de qualité, identifiés au schéma constituant des éléments de respiration nécessaires au maintien de la qualité d'habiter et caractéristiques de la morphologie urbaine du village.

### 2-3- Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2, 1.3, 1.4 et 1.5.*

L'objectif principal est de développer l'attractivité résidentielle du bourg en appliquant les orientations suivantes :

- Protéger et valoriser le bâti ou ensemble d'intérêt patrimonial remarquable repéré au schéma (chapelle du cimetière, alignement bâti formant une courbe du village ancien, cour avec passage couvert à l'ouest du bourg ancien).

- Engager des actions de renouvellement urbain :
  - o Prioriser le renouvellement urbain sur certains bâtis identifiés sur le schéma d'aménagement et particulièrement significatifs pour le bourg (de par leur visibilité, leur volume...) tels que l'îlot face à la Mairie ou encore l'immeuble vacant de 8 logements localisé sur la D5.
  - o Encourager le renouvellement du bâti ancien dégradé identifié sur le schéma d'aménagement (maisons de village, petits collectifs, bâti agricole...), en préservant l'alignement caractéristique de la morphologie du bourg.
  
- Encourager l'entretien, la restauration et la mise en valeur du bâti ancien pour mettre en avant le caractère du bourg.
  
- Conserver la morphologie du bourg (pour les constructions nouvelles, les extensions, les reconstructions) :
  - o En préservant les alignements bâtis indiqués au schéma (reconstruction ou constructions nouvelles),
  - o En respectant et s'inscrivant en continuité des caractéristiques des bâtis limitrophes (hauteur, type de clôtures, couleurs, matériaux, ...),
  - o En développant des formes urbaines de gabarit similaire au bâti ancien : R+1+combles, formes géométriques simples, toits à deux ou quatre pans, maisons accolées...
  
- Requalifier l'espace public identifié sur le schéma d'aménagement afin de :
  - o Créer une continuité entre les parties est et ouest du bourg
  - o Mettre en valeur les bâtiments publics ainsi que le bâti ancien qui caractérise le bourg
  - o Mettre en valeur les éléments de patrimoine que constituent la courbe dessinée par les bâtiments au cœur du bourg et la cour/place à l'ouest de celui-ci.

## **2-4 Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements**

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- Définir des cheminements piétons et modes actifs permettant de relier les parties du bourg entre elles ainsi qu'aux différents équipements, espaces publics et commerces, suivant les indications portées au schéma.

## **2-5 Orientations en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques**

- Valoriser et développer les équipements publics existants
- Maintenir le commerce existant en rez-de-chaussée et favoriser l'implantations de nouveaux commerces de proximité dans le centre du bourg
- Accompagner le maintien et le développement des activités économiques au sein du bourg et compatibles avec le voisinage de l'habitat.

OAP PLUI COPLER  
Chirassimont



## 3- Cordelle

### 3-1- Introduction

Le bourg ancien de Cordelle présente de vraies qualités urbaines et architecturales dont la mise en valeur est à poursuivre. Structuré autour de la place centrale, il présente un certain dynamisme (mairie, école, commerces...) et a fait l'objet de récents réaménagements.

Les principaux objectifs de développement sont :

- Recentrer l'urbanisation au cœur du bourg
- Développer l'attractivité résidentielle du bourg en préservant ses caractéristiques
- Organiser des nouvelles opérations d'habitat en lien étroit avec le centre bourg pour contribuer à son dynamisme.

### 3-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Préserver le caractère naturel et/ou agricole** des espaces autour du bourg, qui participent de l'identité de celui-ci et à la définition de sa silhouette : notamment la continuité végétale (et zone humide) à l'ouest du bourg, et les boisements à l'est et au nord-est.
- Porter une attention particulière à **l'intégration paysagère des nouvelles constructions** pour maintenir la silhouette et la morphologie urbaine du bourg : par exemple : maintenir un front bâti sur certaines rues, constitution de jardins sur les arrières de parcelles, insertion des constructions dans la pente, ...
- **L'entrée du village au sud-est (RD45)** fera l'objet d'une attention particulière car elle doit recevoir la construction du SDIS et une extension de l'hébergement de personnes handicapées « Le panoramique ». Les nouvelles constructions devront participer à marquer qualitativement l'entrée du village, et s'harmoniser à l'environnement (volume, couleurs, matériaux...), etc.
- Protéger de l'urbanisation **certains jardins, potagers et autres espaces libres urbains de qualité**, identifiés au schéma, constituant des éléments de respiration nécessaires au maintien de la qualité d'habiter et caractéristiques de la morphologie urbaine du village.
- **Conserver et valoriser les arbres** sur l'espace de stationnement localisé à l'ouest du bourg, qui participent à la qualité d'usage de cet espace

### 3-3- Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2, 1.3, 1.4 et 1.5.*

- Développer l'attractivité résidentielle du bourg en appliquant les orientations suivantes :
  - **Protéger et valoriser le bâti d'intérêt patrimonial** remarquable repéré au schéma (église, ancien couvent)
  - **Encourager l'entretien, la restauration et la mise en valeur du bâti** ancien pour maintenir le caractère du bourg. Ainsi les façades en pierre seront, si possible, restaurées de façon à mettre en valeur la qualité des matériaux et des appareillages (par exemple, pas d'enduit les recouvrant, si cela est possible techniquement).
  - **Conserver la morphologie du bourg** (pour les constructions nouvelles, les extensions, les reconstructions) :
    - en préservant les alignements bâtis indiqués au schéma (reconstruction ou constructions nouvelles),
    - en respectant et s'inscrivant en continuité des caractéristiques des bâtis limitrophes (hauteur, type de clôtures, couleurs, matériaux, ...),
    - en développant des formes urbaines de gabarit similaire au bâti ancien : R+1+combles, formes géométriques simples, toits à deux ou quatre pans, maisons accolées...
  - **Requalifier l'espace public** identifié sur le schéma d'aménagement afin de :
    - Poursuivre les récents aménagements du centre du village, notamment en direction du faubourg à l'est.
    - Requalifier l'espace de stationnement à l'ouest du bourg afin de l'intégrer aux espaces publics qualitatifs existants.
- **Organiser le développement de l'urbanisation de façon différenciée :**
  - Intégrer au bourg le secteur de développement localisé au sud, afin qu'il contribue à l'amélioration et la structuration du bourg. Les détails des orientations d'aménagement propres à ce secteur sont précisés dans la partie « OAP aménagement commune de Cordelle ».
  - Conforter le développement du secteur au nord-ouest du bourg
  - Limiter la densification de constructions dans le secteur au sud-est du bourg, éloigné de celui-ci, et celui au nord de la rue du Docteur Ouillon, faible en termes d'accès.

### **3-4 Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements**

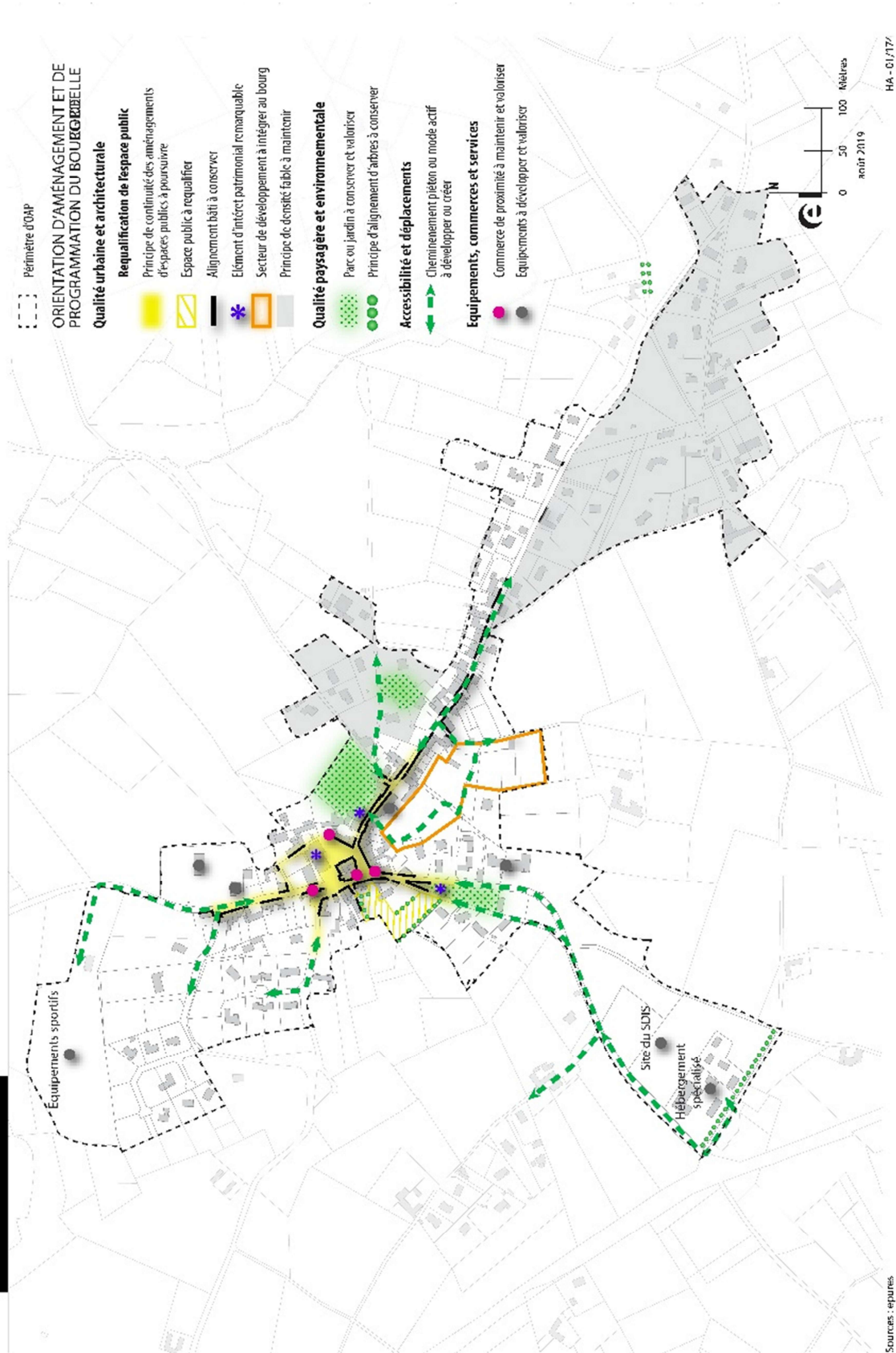
*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Développer des cheminements piétons ou modes actifs** le long des voiries existantes pour renforcer le lien entre le cœur du village et les autres secteurs pouvant comprendre des habitations mais aussi des activités, services ou équipements, suivant les indications du schéma.

### **3-5 Orientations en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques**

- Valoriser et développer les équipements publics (Ecole, équipements sportifs, salle des fêtes, Mairie...) qui contribuent à la vie et au dynamisme du village.
- Accompagner le développement du projet de reconversion de l'ancienne école au cœur du bourg (futurs usages : équipements, logements spécifiques...).
- Accompagner la création du centre SDIS qui contribuera au rayonnement du village et à la sécurité des habitants.
- Accompagner le développement de l'hébergement spécialisé « Le Panoramique », notamment par la matérialisation des itinéraires modes doux en direction du bourg.
- Veiller au maintien des commerces de proximité qui participent à l'animation du bourg et à son dynamisme
- Favoriser le développement touristique sur les sites majeurs du bord de Loire (Camping de Mars, Catalpa, Château de Changy, base d'aviron ..)

OAP PLUI COPLER  
Cordelle



## 4- Croizet-sur-Gand

### 4-1- Introduction

Le bourg de Croizet-sur-Gand s'inscrit dans une pente. Cette situation lui confère une sensibilité paysagère. Les extensions récentes, sous forme d'un seul lotissement, sont séparés du village ancien par la RD. Le bourg de Croizet-sur-Gand compte très peu d'éléments de centralité et d'animation, hormis une épicerie-services.

Les principaux objectifs de développement sont :

- Redynamiser le centre bourg en confortant la vie de village en termes de démographie, de qualité d'habiter, d'offre de services, de tourisme ... et en préserver le cadre et la qualité de vie.
- Protéger les éléments de paysage notamment la silhouette du bourg, les abords de la voie principale, les entrées du village le long de la RD
- Protéger la trame végétale : les espaces boisés et les haies

### 4-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Préserver les principaux points de vue** sur le grand paysage constituant un atout majeur pour le territoire en évitant la création de nouvelles constructions dans ces espaces libres.
- **Protéger de l'urbanisation de certains jardins et espaces libres urbains** de qualité constituant des éléments de respiration nécessaires au maintien de la qualité d'habiter et caractéristiques de la morphologie urbaine du village.
- **Préserver les alignements d'arbres** existants.

### 4-3- Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2, 1.3, 1.4 et 1.5.*

- **Qualifier l'espace public autour du** bouledrome faisant l'articulation entre le centre bourg ancien et les nouvelles constructions.
- **Protéger le bâti d'intérêt patrimonial du bourg** tel que l'église, les principaux murs en pierre structurants, les éléments de petit patrimoine repérés qui participent à l'attrait du bourg et les bâtis anciens participant au caractère du bourg (ancienne école, mairie...) ainsi que leurs alignements caractéristiques.
- **Encourager le renouvellement urbain** de l'ilot identifiés sur le schéma d'aménagement, en préservant l'alignement caractéristique de la morphologie du bourg et en curetant le cœur d'ilot afin d'apporter des espaces de respirations nécessaire à la qualité d'habiter. Cf. OAP renouvellement urbain
- Porter une attention particulière à **l'intégration paysagère des nouvelles constructions** : implantation des constructions à l'alignement ou en cas de retrait constitution d'un mur à l'alignement pour maintenir la morphologie urbaine du

bourg, constitution de jardins sur les arrières de parcelles, insertion des constructions dans la pente, ...

- Développer des **formes urbaines de gabarit similaire au bâti ancien** : R+1+combles, formes géométriques simples, toits à deux ou quatre pans, maisons accolées...
- o **Intégrer au bourg le secteur de développement** localisé au sud, afin qu'il contribue à son attractivité. Les détails des orientations d'aménagement propres à ce secteur sont précisés dans la partie « OAP aménagement commune de Croiszet-sur-Gand ».

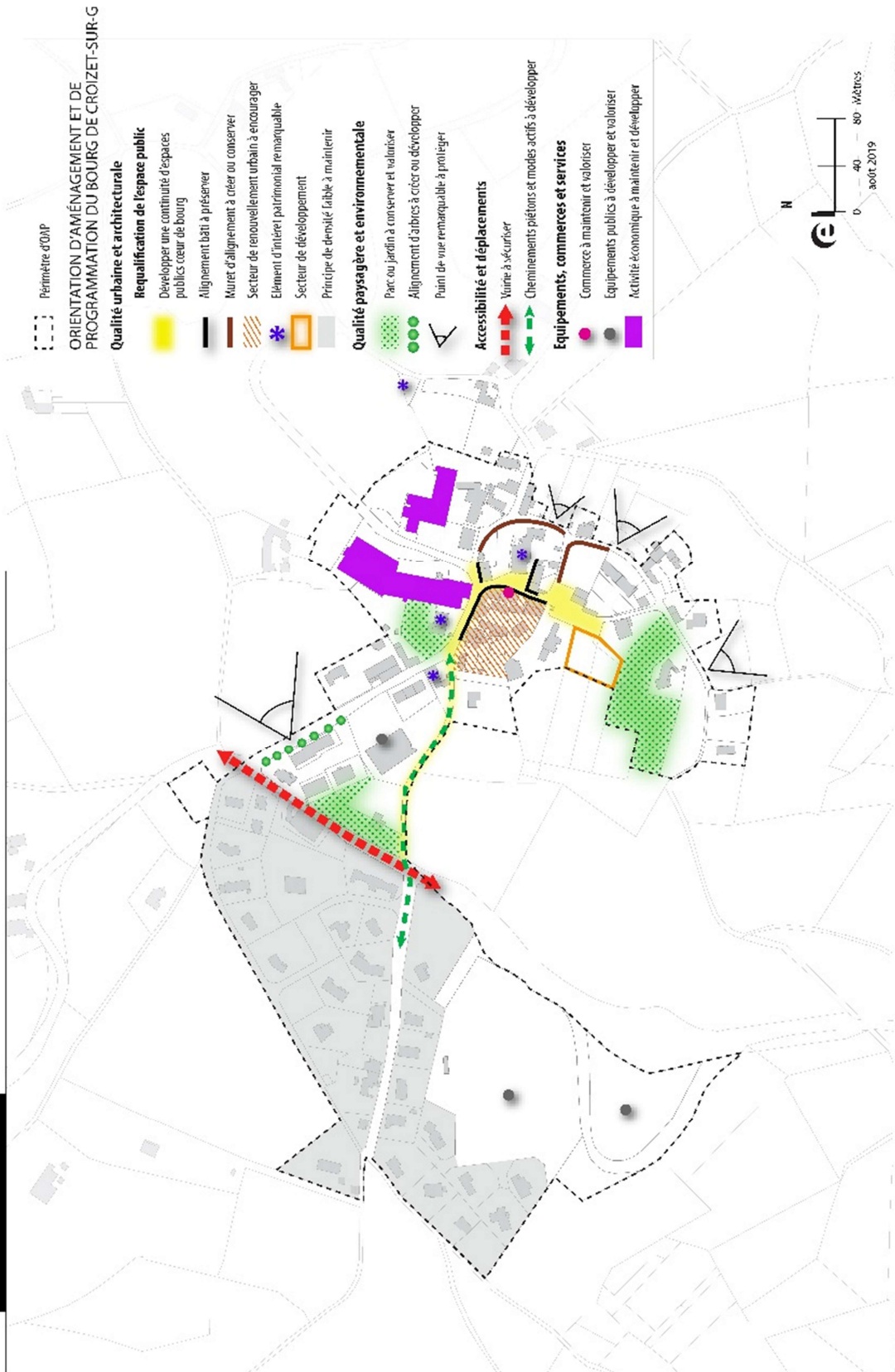
#### **4-4 Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements**

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Requalifier la place de l'église et réorganiser les espaces de stationnement**, très présents, afin de recréer une véritable place centrale.
- **Aménager une séquence de la RD103** afin de sécuriser sa traversée et de mettre en valeur les entrées de bourg
- **Valoriser le cheminement piéton entre le centre bourg et l'urbanisation au nord de la RD (lotissement)**
- **Connecter les différents espaces publics** par des cheminements modes actifs sécurisés

#### **4-5 Orientations en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques**

- **Préserver la fonction de loisir et récréative** du plan d'eau et des espaces de sport à l'ouest du bourg
- **Accompagner le maintien du commerce existant** (épicerie...) participant à l'animation du bourg, en favorisant la requalification de son environnement alentours (espace public, îlot identifié pour du renouvellement urbain)
- **Valoriser les équipements** (salle des fêtes, boulodrome...) constituant des éléments attractifs pour la commune en les intégrant pleinement au bourg grâce au développement de cheminements modes doux, de signalétique, à l'aménagement d'espaces publics ...



## 5- Fourneaux

### 5-1- Introduction

Le bourg de Fourneaux est installé à mi-pente, sur une topographie complexe, morcelant les espaces et contraignante pour la construction. Les développements anciens sont organisés à partir du bourg autour de l'église, puis ensuite suivant l'axe de l'ancienne RN7 sur lequel se greffent trois noyaux de constructions anciennes. A partir de ces éléments, des maisons individuelles, implantées le long des voies, rejoignent les différents noyaux anciens

Ce bourg est relativement bien équipé, et organisé autour d'un ensemble d'espaces publics intéressants. On note la présence d'activités industrielles à l'intérieur du village. Elles sont des supports d'activité et d'emplois, mais aussi des contraintes à l'urbanisation.

Les limites à l'urbanisation sont nettes : au nord la RN7, à l'est, l'ouest, le sud : des axes « verticaux » à valeur paysagère et de milieux naturels. Ces derniers sont visibles depuis beaucoup de points du village, et ils contribuent à la qualité de l'environnement quotidien des habitants du bourg.

Les principaux objectifs de développement sont :

- Enclencher le réinvestissement du bourg : les espaces publics à améliorer, et en créant des logements nouveaux bien intégrés au bourg, en préservant à long terme la qualité environnementale du bourg (préservation des espaces agricoles et naturels autour du bourg)
- Permettre une certaine diversification de logements et densification, au plus proche du bourg.
- Permettre le développement des entreprises, si cela est possible par rapport aux contraintes du bourg et au voisinage de l'habitat.

### 5-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Préserver le caractère naturel et/ ou agricole des espaces autour du bourg**, qui participent de l'identité de celui-ci et à la définition de sa silhouette, notamment : les espaces agricoles à l'est et à l'ouest, le cours d'eau et sa ripisylve au sud.
- **Porter une attention particulière à l'intégration paysagère des nouvelles constructions** pour maintenir la silhouette et la morphologie urbaine du bourg : implantation des constructions à l'alignement ou en cas de retrait constitution d'un mur à l'alignement, (suivant les indications du schéma), constitution de jardins sur les arrières de parcelles, insertion des constructions dans la pente, ...
- **Protéger de l'urbanisation certains jardins, potagers et autres espaces libres urbains de qualité**, identifiés au schéma, constituant des éléments de respiration nécessaires au maintien de la qualité d'habiter et caractéristiques de la morphologie urbaine du village.
- **Maintenir les alignements d'arbres existants** dont celui de la Croix des Rameaux (D49) à l'ouest du bourg qui marque et valorise l'accès au cœur du bourg

- **Préserver les points de vue sur les espaces agricoles, notamment à l'Est**, qui composent un ensemble de valeur paysagère, très perceptible depuis le bourg.
- **Protéger et valoriser les plans d'eau ou mares**, notamment ceux face à la salle de l'an neuf au sud-est du bourg.
- **Renforcer le principe de barrière végétale entre le bourg et la RN7 afin de diminuer les différentes nuisances** (sonores, pollution directe...) pour les habitants du bourg.

### 5-3- Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2, 1.3, 1.4 et 1.5.*

- **Développer l'attractivité résidentielle du bourg en appliquant les orientations suivantes :**
  - **Encourager l'entretien, la restauration et la mise en valeur du bâti ancien** pour maintenir le caractère du bourg.
  - **Conserver la morphologie du bourg** (pour les constructions nouvelles, les extensions, les reconstructions) :
    - **en préservant les alignements bâtis** indiqués au schéma (reconstruction ou constructions nouvelles),
    - **en respectant et s'inscrivant en continuité des caractéristiques des bâtis limitrophes** (hauteur, type de clôtures, couleurs, matériaux, ...),
    - en développant des **formes urbaines de gabarit similaire au bâti ancien** : R+1+combles, formes géométriques simples, toits à deux ou quatre pans, maisons accolées...
  - **Requalifier l'espace public** identifié sur le schéma d'aménagement :
    - Au cœur du bourg, une continuité d'espaces publics qualitatifs permettrait de valoriser le bâti ancien les commerces et les équipements centraux. Cela contribuerait à améliorer la qualité de vie des habitants et des usagers
    - Au niveau du hameau des « La Voisinée » (noté 1 sur le schéma d'aménagement), développer un espace public qualitatif à partir des éléments existants (arbre, croix...) permettrait d'améliorer la qualité d'usage et de marquer l'entrée sud du bourg.
  - **Organiser l'urbanisation du secteur de développement**, afin qu'il contribue à l'attractivité et la structuration du bourg. Les détails des orientations d'aménagement propres à ce secteur sont précisés dans la partie « OAP aménagement- commune de Fourneaux ».
  - **Limiter la densification des constructions dans le secteur au nord-est du bourg**, éloigné de celui-ci et en lisière de la RN7.

## **5-4 Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements**

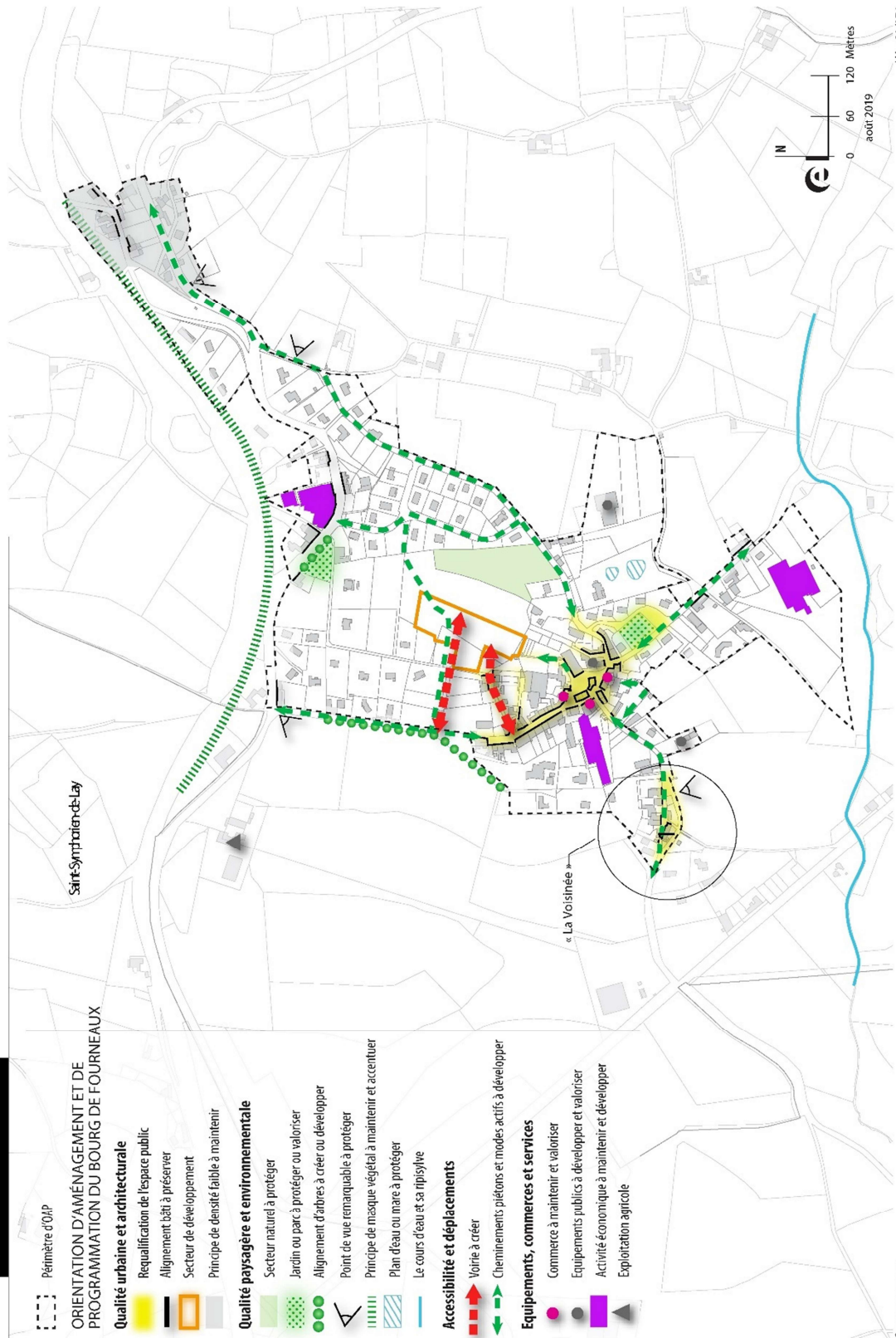
*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Développer des cheminements piétons et modes actifs** sur les voiries existantes afin de renforcer le lien entre les différentes parties du bourg.
- **Relier de façon efficiente le nouveau secteur de développement au bourg** par des structures de déplacements adaptés, avec un accent à mettre sur les modes doux (cf. schéma de développement ci-après)

## **5-5 Orientations en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques**

- **Valoriser et développer les équipements publics** qui contribuent à la vie et au dynamisme du village
- **Accompagner le maintien et le développement des commerces de proximité** en rez-de-chaussée qui participent à l'animation du bourg
- **Accompagner le maintien et le développement des activités économiques au sein du bourg**

**OAP PLUI COPLER**  
Fourneaux



## 6- Lay

### 6-1- Introduction

Le bourg ancien de Lay présente une grande valeur patrimoniale et paysagère, dont les principaux éléments sont les suivants :

- Le vallon séparant St Symphorien et Lay et formant un espace paysagé et naturel très bien perçu depuis tous les accès au sud (composé de la rivière, la trame bocagère, l'ancienne RN7 avec les alignements de platanes, etc.). On note une importance particulière du paysage perçu depuis la RN 7.
- Le bourg ancien de forme concentrique, très bien conservé, avec des flancs encore agricoles ou naturels, très sensibles en termes de paysage.
- La grande propriété « La Verpillère » composée d'un château, de dépendances, de corps de ferme perceptibles dans le bourg et d'un grand parc. Cette propriété forme un ensemble particulièrement important : élément presque totalement fermé, mais spécifique du caractère, de l'environnement du bourg et du paysage l'accompagnant (par la végétation, les clôtures, les quelques bâtis visibles), mais en même temps contraignant le développement du bourg.

Les extensions récentes du bourg se sont effectuées dans deux directions :

A l'Est, en deux parties :

- L'extension la plus ancienne, peu dense, en lien avec une allée, accompagnée d'un alignement d'arbres, de presque 500m de longueur qui la structure fortement et lui confère une qualité paysagère cohérente avec celle du bourg.
- L'extension plus récente la plus à l'est, assez organisée, banale, presque en continuité avec le hameau du « Picard » de la commune voisine. Ce quartier excentré par rapport au bourg de Lay ou celui de St Symphorien-de-Lay bénéficie d'aucun équipement ou service.

A l'ouest, une extension, bien organisée, avec la présence d'équipements de sports-loisirs, et assez proche du bourg et bien reliée à celui-ci.

Les principaux objectifs de développement sont :

- Préservation du patrimoine et du paysage du bourg et de ses abords : protéger strictement les flancs nord et nord-ouest de l'urbanisation, préserver l'écrin de verdure, de boisement, les clos accompagnant le bourg.
- Eviter le côté « tache d'huile » de l'urbanisation pavillonnaire, notamment en direction de St Symphorien et de son hameau « le Picard »,
- Préserver les espaces de valeurs paysagères (depuis RN7, depuis le bourg de St Symphorien)

## 6-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Préserver le caractère naturel et/ ou agricole des espaces** autour du bourg, qui participent de l'identité de celui-ci et à la définition de sa silhouette, notamment : les espaces agricoles au nord, ceux au sud et sud-est.
- Porter une attention particulière à **l'intégration paysagère des nouvelles constructions** pour maintenir la silhouette et la morphologie urbaine du bourg : implantation des constructions à l'alignement ou en cas de retrait constitution d'un mur à l'alignement, (suivant les indications du schéma), constitution de jardins sur les arrières de parcelles, insertion des constructions dans la pente, ...
- **Protéger de l'urbanisation certains jardins, parcs, potagers et autres espaces libres urbains de qualité**, identifiés au schéma, constituant des éléments de respiration nécessaires au maintien de la qualité d'habiter et caractéristiques de la morphologie urbaine du village.
- **Protéger et valoriser** l'ensemble paysager que constitue l'espace au sud du cœur de bourg, composé de **la grande propriété de la Verpillère**
- **Conserver les arbres et les alignements d'arbres** suivants :
  - **Les arbres et espaces enherbés de la place des Halles**, qui contribuent à une qualité de vie et d'usage de l'espace public.
  - **Les alignements d'arbres** de la D 80.1 sur les axes de « *la Forêt* » et de « *l'Allée* » qui contribuent à la qualité de l'espace public mais aussi à marquer l'axe et l'entrée du cœur de bourg.
  - **L'alignement d'arbres définissant les limites du secteur des terrains de sport.**
- **Préserver les différents plans d'eau et mares** de la commune identifiés sur le schéma d'aménagement.

## 6-3- Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2, 1.3, 1.4 et 1.5.*

- **Développer l'attractivité résidentielle du bourg en appliquant les orientations suivantes :**
  - **Protéger et valoriser le bâti d'intérêt patrimonial remarquable** repéré au schéma (église, maisons bourgeoises)
  - **Encourager l'entretien, la restauration et la mise en valeur du bâti ancien** pour maintenir le caractère du bourg.
  - **Conserver la morphologie du bourg** (pour les constructions nouvelles, les extensions, les reconstructions) :
    - **en préservant les alignements bâtis** indiqués au schéma (reconstruction ou constructions nouvelles),
    - **en respectant et s'inscrivant en continuité des caractéristiques des bâtis limitrophes** (hauteur, type de clôtures, couleurs, matériaux, ...),

- en développant des **formes urbaines de gabarit similaire au bâti ancien** : R+1+combles, formes géométriques simples, toits à deux ou quatre pans, maisons accolées...
- **Requalifier l'espace public** identifié sur le schéma d'aménagement :
  - Au cœur du bourg, il s'agirait de réaliser une continuité d'espaces publics qualitative afin de générer un cadre de vie attractif mais également de mettre en valeur le bâti et le caractère du tissu ancien.
  - Concernant les espaces publics à l'ouest du bourg, il s'agirait de prolonger la promenade des « *allées* » en direction du sud sur la D 26 afin de créer un environnement qualitatif et sécurisé pour les piétons et cycles.

#### **6-4 Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements**

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

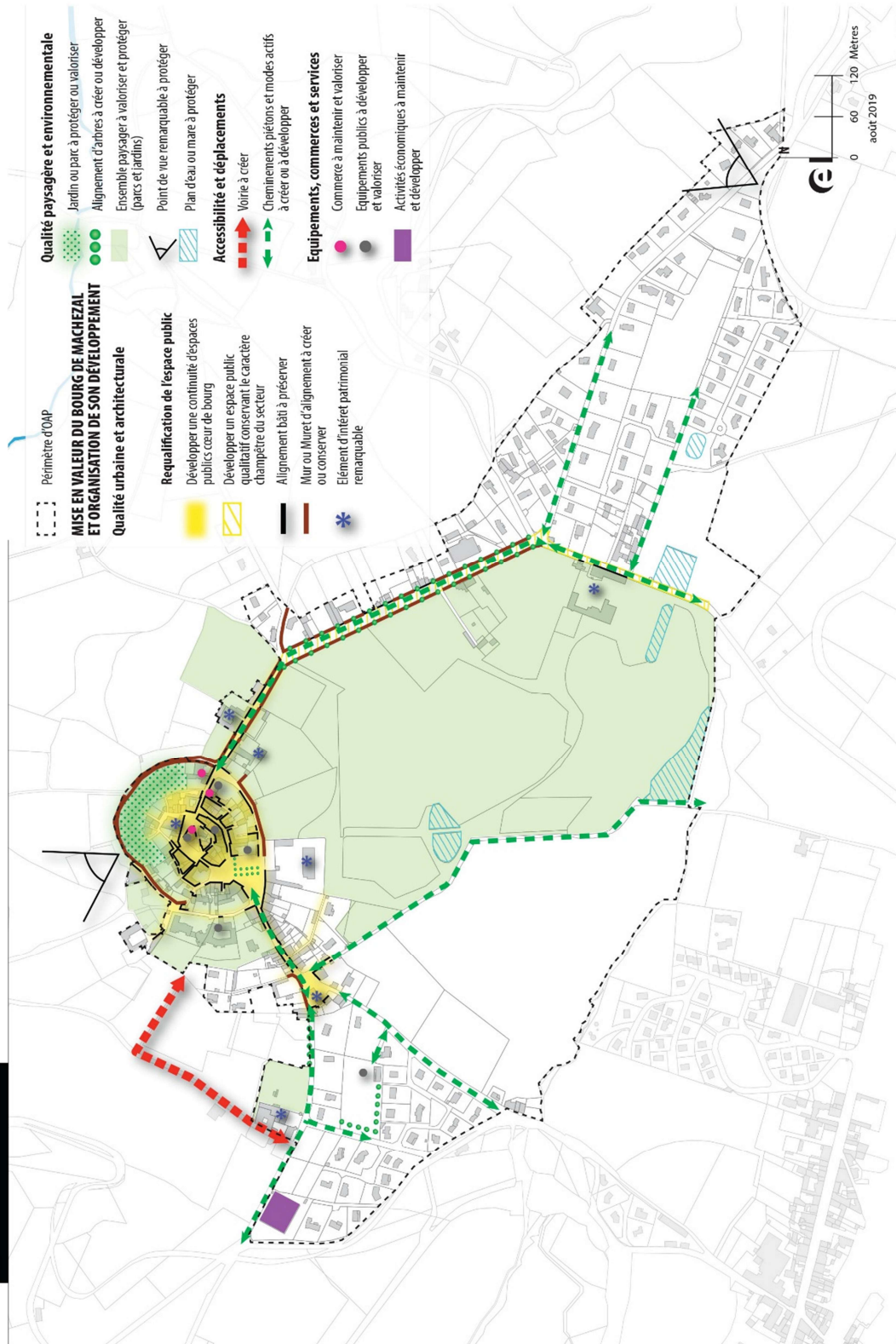
- **Valoriser les cheminements piétons et/ou cyclables** afin de favoriser l'utilisation des modes actifs et de renforcer le lien entre les parties du bourg reliées par ces aménagements, suivant les indications portées au schéma.
- **Développer de nouveaux aménagements cyclables et/ou piétons** afin de créer de nouveaux liens entre les différentes parties du bourg tout en favorisant la marche à pieds ou le recours aux modes actifs de déplacements. .
- **Porter une attention particulière aux conditions de sécurité au niveau du carrefour avec la RD sur la nouvelle voirie à créer : la réalisation d'un dégagement de visibilité au débouché de la voirie nouvelle sur la RD est obligatoire afin de garantir des distances de visibilité satisfaisantes de part et d'autre**

#### **6-5 Orientations en termes d'équipements, de services , de commerces et d'activités économiques**

- **Valoriser et développer les équipements publics** qui contribuent à la vie et au dynamisme du village
- **Accompagner le maintien et le développement des commerces de proximité en rez-de-chaussée** qui participent à l'animation du bourg
- **Accompagner le développement des activités économiques** compatibles avec le voisinage de l'habitat.

**OAP PLUIJ COPLER**

Lay



## 7- Machézal

### 7-1- Introduction

Le bourg ancien de Machézal est installé sous une ligne de crête. Il constitue un ensemble paysager remarquable. Le bâti ancien de village, avec les façades en pierre, et organisé autour d'espaces originaux, lui confère également un certain caractère.

Les principaux objectifs de développement sont :

- Préserver et valoriser les caractéristiques du bourg
- Organiser des développements au plus proche du bourg
- Intégrer les lotissements récents au nord et au nord-est du bourg ancien.

### 7-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Préserver le caractère naturel et/ ou agricole des espaces autour du bourg ou à l'intérieur de celui-ci**, qui participent à son identité et à la définition de sa silhouette, notamment : les importants espaces naturels au sein du bourg et le parc au sud du bourg.
- **Protéger de l'urbanisation certains jardins, parcs, potagers et autres espaces libres urbains de qualité**, repérés au schéma, constituant des éléments de respiration nécessaires au maintien de la qualité d'habiter et caractéristiques de la morphologie urbaine du village.
- **Préserver les alignements d'arbres existant** repérés au schéma
- **Préserver et valoriser l'ensemble paysager remarquable** que constitue l'espace naturel au sud du bourg (longé par la D5) en le protégeant d'une part de l'urbanisation et en lui attribuant une fonction pérenne d'autre part (ex : Parc, espace récréatif, jardins partagés...).
- **Préserver de l'urbanisation le clos** situé au sud du bourg.
- **Préserver les principaux points de vue** sur le grand paysage qualifiant l'environnement du bourg.

### 7-3- Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2, 1.3, 1.4 et 1.5.*

- **Développer l'attractivité résidentielle du bourg en appliquant les orientations suivantes :**
  - **Protéger et valoriser le bâti d'intérêt patrimonial remarquable** repéré au schéma (l'église, la mairie, la salle polyvalente au cœur du bourg, le clos et sa maison bourgeoise au nord du bourg ou encore l'exploitation agricole au sud du village.)
  - **Encourager l'entretien, la restauration et la mise en valeur du bâti ancien** pour maintenir le caractère du bourg.

- **Encourager le renouvellement urbain du bâti ancien dégradé ou vacant**, et plus spécialement celui identifié au schéma.
- **Conserver la morphologie du bourg** (pour les constructions nouvelles, les extensions, les reconstructions) :
  - **en préservant les alignements bâtis et les murets de clôture** indiqués au schéma (reconstruction ou constructions nouvelles),
  - **en respectant et s'inscrivant en continuité des caractéristiques des bâtis limitrophes** (hauteur, type de clôtures, couleurs, matériaux, ...),
  - en développant des **formes urbaines de gabarit similaire au bâti ancien** : R+1+combles, formes géométriques simples, toits à deux ou quatre pans, maisons accolées...
- **Requalifier l'espace public** identifié sur le schéma d'aménagement :  
 D'est en ouest, le traitement de l'espace public doit permettre de réaliser une continuité pour le cœur du bourg. Ce travail sur l'espace public permettrait la mise en valeur du bâti du bourg mais aussi d'augmenter la qualité de vie et d'usage pour les habitants. Le traitement de l'espace public pourrait s'appuyer sur les éléments existants (revêtement en béton désactivé face à l'église, murets en pierre, surfaces végétalisées, mobilier urbain, couleurs des barrières rappelant les bâtiments publics...).  
 Cette continuité d'espace public pourrait se prolonger au sud (à partir de l'îlot de la boulangerie). Pour cette partie du bourg, le travail sur l'espace public devrait conserver et valoriser son caractère champêtre (par exemple, conserver les abords enherbés des maisons).
- **Organiser le développement de l'urbanisation des secteurs de développement identifiés sur le schéma d'aménagement, afin qu'ils contribuent à l'amélioration et la structuration du bourg.** Les détails des orientations d'aménagement propres à ce secteur sont précisés dans la partie « OAP aménagement - commune de Machézal ».

#### **7-4 Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements**

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Valoriser les cheminements piétons existants et renforcer le développement des modes actifs le long des voiries existantes** (suivant indications portées au schéma) afin de créer ou renforcer le lien entre les différentes parties du bourg, notamment entre les secteurs d'habitat et les équipements du bourg.

#### **7-5 Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques**

- **Valoriser et développer les équipements publics** qui contribuent à la vie et au dynamisme du village
- **Accompagner le maintien et le développement du commerce de proximité** en rez-de-chaussée qui participe à l'animation du bourg

OAP PLUj COPLER

Machézal

--- Périmètre d'OAP  
**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU BOURG DE MACHEZAL**  
**Qualité urbaine et architecturale**

**Requalification de l'espace public**

- Développer une continuité d'espaces publics cœur de bourg
- Développer un espace public qualitatif conservant le caractère champêtre du secteur
- Alignement bâti à préserver
- Mur et d'alignement à créer ou conserver
- Renouveaulement du bâti à encourager
- Elément d'intérêt patrimonial remarquable
- Secteur de développement

**Qualité paysagère et environnementale**

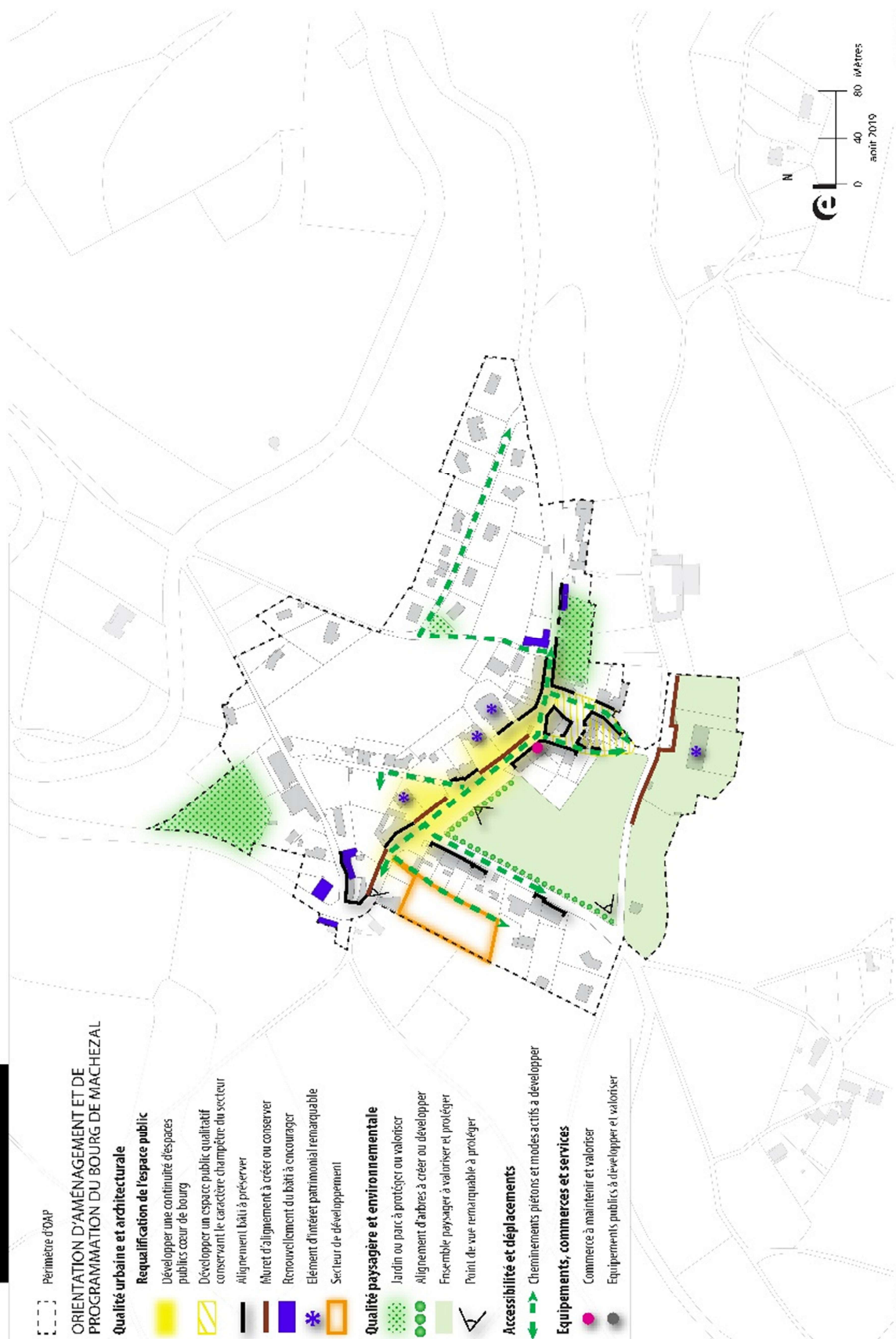
- Jardin ou parc à protéger ou valoriser
- Alignement d'arbres à créer ou développer
- Ensemble paysager à valoriser et protéger
- Point de vue remarquable à protéger

**Accessibilité et déplacements**

- Cheminement piétons et modes actifs à développer

**Equipements, commerces et services**

- Commerce à maintenir et valoriser
- Equipements publics à développer et valoriser



## 8- Neaux

### 8-1- Introduction

Installée sur une ligne de crête et le long de l'axe de la RN7, le bourg de Neaux forme un petit village à la structure ultra marquée par la traversée de la RN7. Le bourg ancien, très petit, au bâti resserré, avec un certain charme, est imperceptible depuis la RN7. Les extensions de l'urbanisation sont composées de maisons individuelles ou groupées, qui sont venues, côté Nord, combler les vides entre les deux noyaux anciens situés le long de la RN7. Au sud, l'urbanisation est limitée par la topographie, mais coupée du bourg par la RN7. Par ailleurs, ce village présente peu d'éléments de centralité (un restaurant et une boulangerie), mais compte plusieurs activités industrielles et/ ou artisanales.

La traversée de la RN7 du village de Neaux comporte plusieurs séquences suivant l'implantation du bâti : deux noyaux anciens avec du bâti à l'alignement et entre elles une séquence au caractère plus flou composée de maisons individuelles, d'une implantation industrielle, de prairies... Ces séquences, de faible qualité en termes de paysage, forment une coupure forte entre les deux rives et ne donnent pas une image attractive au bourg de Neaux.

Les principaux objectifs de développement sont :

- Préserver les qualités paysagères du bourg ancien
- Traiter la traversée de la RN7 afin de « recoudre » les deux rives, d'apporter de la qualité à l'environnement des riverains et d'améliorer l'image du bourg
- Permettre un développement des entreprises compatibles avec la proximité de l'habitat.

### 8-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Préserver le caractère naturel et/ ou agricole des espaces autour du bourg**, qui participent de l'identité de celui-ci et à la définition de sa silhouette, notamment : la carrière au sud et les espaces naturels au nord.
- **Porter une attention particulière à l'intégration paysagère des nouvelles constructions** pour maintenir la silhouette et la morphologie urbaine du bourg : implantation des constructions à l'alignement, ou en cas de retrait, constitution d'un mur à l'alignement, (suivant les indications du schéma), constitution de jardins sur les arrières de parcelles, insertion des constructions dans la pente, ...
- **Protéger de l'urbanisation certains jardins, parcs, potagers et autres espaces libres urbains de qualité**, identifiés au schéma, constituant des éléments de respiration nécessaires au maintien de la qualité d'habiter et caractéristiques de la morphologie urbaine du village.
- **Maintenir les alignements d'arbres existants qui délimitent de façon claire les espaces publics et contribuent à leur qualité d'usage**

- **Traiter le paysage de la traversée de la RN7 en préservant certains caractères et encadrant certaines transformations** (cf. l'OAP traversée de RN7) :

### **8-3- Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale**

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2, 1.3, 1.4 et 1.5.*

- **Développer l'attractivité résidentielle du bourg** en appliquant les orientations suivantes :
  - Encourager le **renouvellement du bâti dégradé ou vacant**, ne présentant pas d'intérêt patrimonial, afin de renforcer l'attractivité résidentielle du bourg
  - **Conserver la morphologie du bourg** (pour les constructions nouvelles, les extensions, les reconstructions) :
    - **en préservant les alignements bâtis** ou les murets à l'alignement indiqués au schéma (reconstruction ou constructions nouvelles),
    - **en respectant et s'inscrivant en continuité des caractéristiques des bâtis limitrophes** (hauteur, type de clôtures, couleurs, matériaux, ...),
    - en développant des **formes urbaines de gabarit similaire au bâti ancien** : R+1+combles, formes géométriques simples, toits à deux ou quatre pans, maisons accolées...
  - **Requalifier l'espace public** identifié sur le schéma d'aménagement :
    - La traversée de la RN7 : voir l'OAP RN7
    - Le traitement de l'espace public doit permettre de réaliser une continuité entre la RN 7 et le cœur du bourg. Ce travail sur l'espace public permettra une mise en valeur des équipements publics, des commerces et plus généralement du bâti du bourg mais aussi d'augmenter la qualité de vie et d'usage pour les habitants.
- **Pour les parcelles libres et constructibles en bordure de RN7**, les orientations sont précisées, en complément de celles énoncées dans l'OAP « RN7 ». Elles ont pour objectif **de protéger les futurs logements du bruit (trafic sur RN7) tout en permettant un bon ensoleillement** :
  - **En bordure nord de la voie** :
    - **Planter les constructions de manière à éloigner les pièces de vie des logements des nuisances de la route**
    - **Planter les logements selon une orientation est-ouest,**
    - **Attribuer à chaque logement, un espace de jardin privatif protégé du bruit**
    - **En limite avec la RN 7 planter de préférence des dépendances (garage) ou des parties de logements moins sensibles au bruit** (services : cuisines, sdb, cellier...etc.) afin que ceux-ci fassent écran / RN7.

- **Séparer les parcelles de la RN7 au moyen d'une haie** haute afin de préserver les jardins des nuisances de la circulation routière
  - **Pour l'espace de développement :** Les détails des orientations d'aménagement propres à ce secteur sont précisés dans la partie « OAP aménagement - commune de Neaux ».
- **En bordure sud de la voie :**
    - **Pour l'espace à vocation économique** (à l'ouest de Madomarcelle) :
      - **Créer un traitement paysager et végétalisé des abords du site**
      - **Définir un espace de recul du bâti par rapport à la voirie** afin de préserver les points de vue sur le grand paysage depuis la RN7
      - **Assurer une bonne intégration paysagère en favorisant des gabarits de construction de faible hauteur** afin de préserver les points de vue sur le grand paysage depuis la RN7

## **8-4 Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements**

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

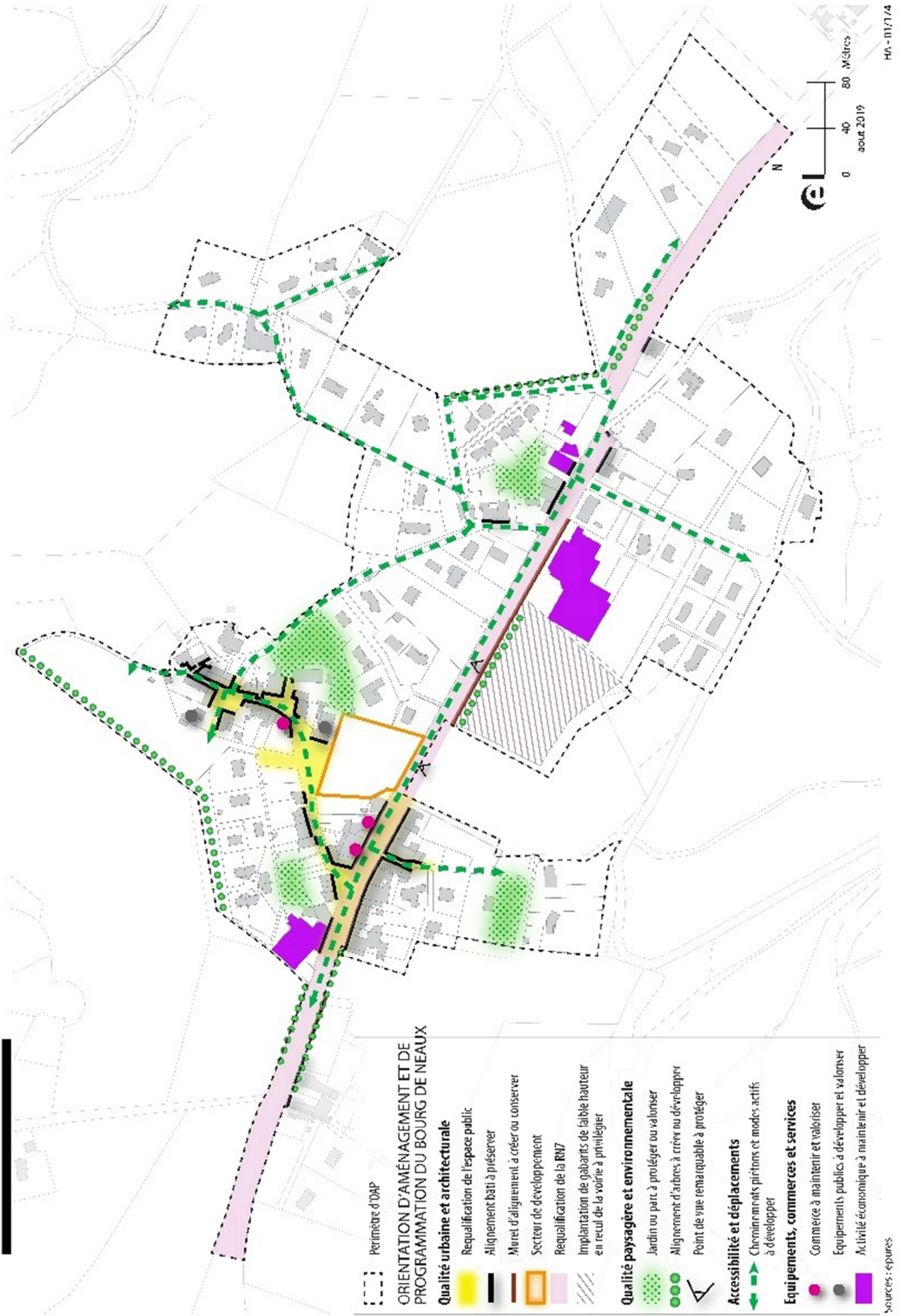
- **Valoriser les cheminements piétons existants et renforcer le développement des modes actifs le long des voiries existantes**, suivant indications sur le schéma, afin de créer ou renforcer le lien entre les différentes parties du bourg et l'accès aux équipements publics et commerces.
- **Traiter la traversée de la RN 7 (se reporter à l'OAP RN7).**

## **8-5 Orientations en termes d'équipements, de services, de commerces et d'activités économiques**

- **Maintenir et développer les commerces existants** (le restaurant-bar et la boulangerie) qui contribuent à la vie et au dynamisme du village.
- **Accompagner le développement des activités économiques** de la commune compatibles avec le voisinage de l'habitat.
- **Valoriser et développer les équipements publics** qui contribuent à la vie et au dynamisme du village.

OAP PLUI COPLER

Neaux



## 9- Neulise

### 9-1- Introduction

Le bourg de Neulise, localisé sur une crête, présente certaines caractéristiques : une urbanisation linéaire, confortée par la traversée du bourg par la RN82 jusqu'à une période récente. Trois secteurs de centralité composent et animent la vie du bourg de Neulise :

- la place de Flandre qui regroupe la majorité des commerces de proximité.
- le secteur « des séquoias » qui regroupe un ensemble d'équipements publics (médiathèque, école, Mairie) et de récentes opérations de logements.
- le pôle sports-loisirs localisé au sud-ouest du bourg.

Il faut également noter la présence d'un grand parc privé au sud de la place de Flandre, au cœur du village, et d'un quartier de lotissement peu structuré et avec des voies étroites au sud du bourg. Bien qu'assez attractif, le bourg ancien présente une vacance disséminée dans l'habitat ancien.

Les principaux objectifs de développement sont :

- Engager des actions favorables au traitement de la vacance
- Développer davantage les liens entre les secteurs de centralités
- Favoriser la densification du tissu constitué et contenir l'urbanisation
- Conforter l'insertion paysagère du bourg, notamment côté Sud.

### 9-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Préserver le caractère naturel et/ ou agricole des espaces autour du bourg**, qui participent de l'identité de celui-ci et à la définition de sa silhouette, notamment : la ligne de crête à l'est, les bocages au nord-est et nord-ouest
- **Porter une attention particulière à l'intégration paysagère des nouvelles constructions** pour maintenir la silhouette et la morphologie urbaine du bourg : implantation des constructions à l'alignement ou en cas de retrait constitution d'un mur à l'alignement, (suivant les indications du schéma), constitution de jardins sur les arrières de parcelles, insertion des constructions dans la pente, ...
- **Protéger de l'urbanisation certains parcs, jardins et autres espaces libres urbains de qualité**, identifiés au schéma, constituant des éléments de respiration nécessaires au maintien de la qualité d'habiter et caractéristiques de la morphologie urbaine du village. Parmi ceux-ci, **le parc privé localisé au sud de la place de Flandre** constitue un espace de respiration majeur du bourg

### 9-3- Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale

Se reporter également aux principes généraux § 1.2, 1.3, 1.4 et 1.5.

- **Développer l'attractivité résidentielle du bourg en appliquant les orientations suivantes :**
  - **Encourager l'entretien, la restauration et la mise en valeur du bâti ancien** pour maintenir le caractère du bourg.
  - **Prioriser le renouvellement urbain sur certains bâtis identifiés sur le schéma d'aménagement** et particulièrement significatifs pour le bourg : secteur entre l'église et la place de Flandres : cf. l'OAP « renouvellement urbain ».
  - **Conserver la morphologie du bourg** (pour les constructions nouvelles, les extensions, les reconstructions) :
    - **en préservant les alignements bâtis** indiqués au schéma (reconstruction ou constructions nouvelles),
    - **en respectant et s'inscrivant en continuité des caractéristiques des bâtis limitrophes** (hauteur, type de clôtures, couleurs, matériaux, ...),
    - en développant des **formes urbaines de gabarit similaire au bâti ancien** : R+1+combles, formes géométriques simples, toits à deux ou quatre pans, maisons accolées...
  - **Requalifier l'espace public** identifié sur le schéma d'aménagement :
    - **Poursuivre** les aménagements d'espaces publics de la place de Flandre en direction de la place de l'église en accompagnement du renouvellement urbain attendu dans ce secteur.
    - **Requalifier l'espace de stationnement localisé au sud-est de la place de Flandre** en proposant des aménagements paysagers et en augmentant la présence du végétal
- **Organiser le développement de l'urbanisation de façon différenciée :**
  - **Intégrer au bourg les secteurs de développement repérés sur le schéma d'aménagement afin qu'ils contribuent à l'attractivité et la structuration du bourg.** Les détails des orientations d'aménagement propres à ces secteurs sont précisés dans la partie « OAP aménagement - commune de Neulise ».

## **94- Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements**

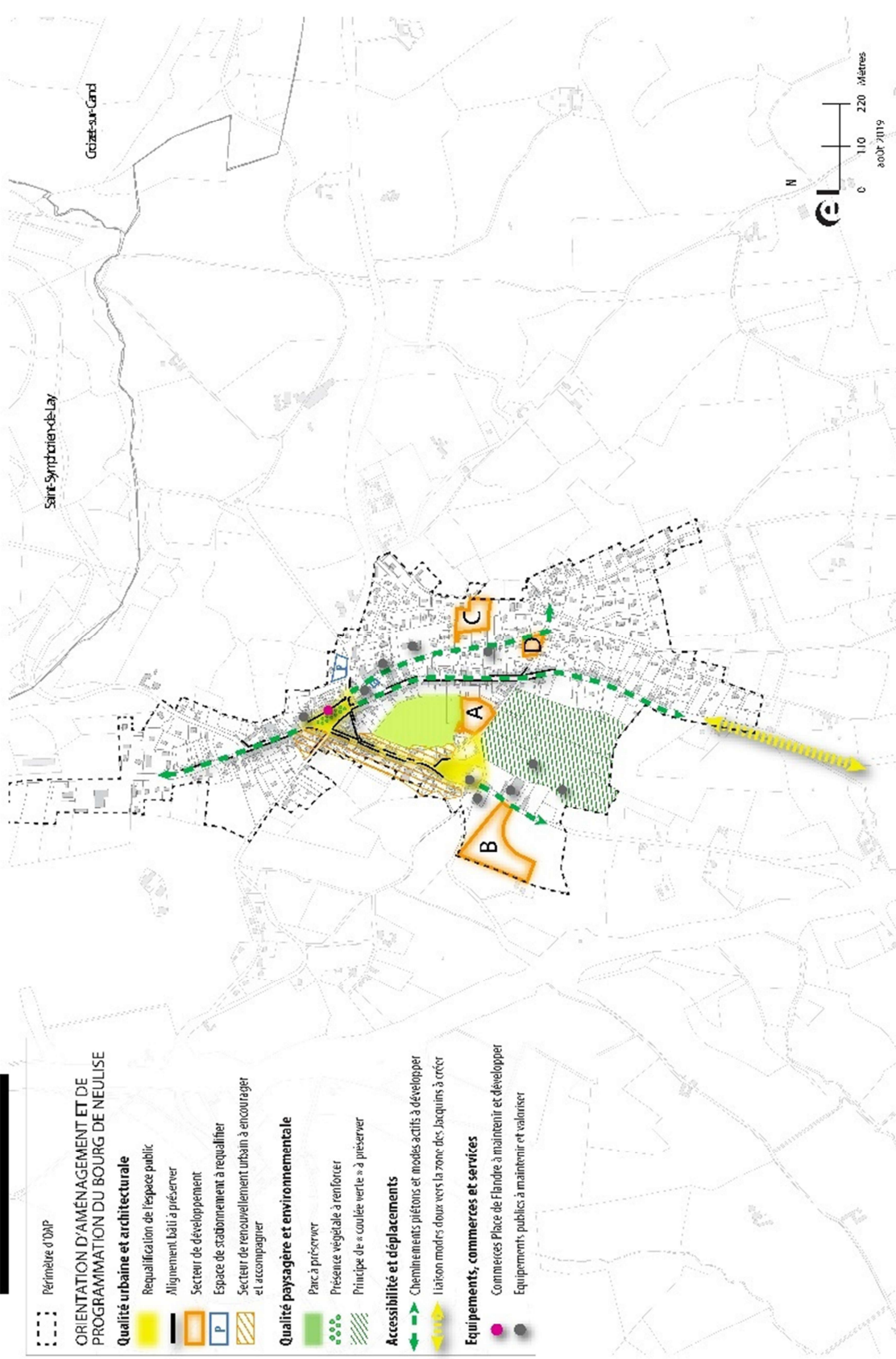
*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Développer des cheminements piétons ou modes actifs le long des voiries existantes**, suivant indication au schéma) pour renforcer le lien entre le cœur du village et les autres secteurs pouvant comprendre des habitations mais aussi équipements.
- **Créer une liaison modes doux permettant de rejoindre la zone d'activité des Jacquins depuis le centre bourg**. Cette liaison pourra s'appuyer sur l'aménagement de la RD 282 dont l'emprise est suffisamment importante pour accueillir une voie cyclable et piétonne.

## **95- Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques**

- **Valoriser et développer les équipements publics** (école, équipements sportifs, salle des fêtes, Mairie...) qui contribuent à la vie et au dynamisme du village.
- **Veiller au maintien et au développement des commerces de proximité localisés dans le bourg ancien** qui participent à son animation, son dynamisme et son attractivité touristique

**OAP PLUI COPLER**  
Neulise



- Périmètre d'OAP
- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU BOURG DE NEULISE**
- Qualité urbaine et architecturale**
- Requalification de l'espace public
- Alignement bâti à préserver
- Secteur de développement
- Espace de stationnement à requalifier
- Secteur de renouvellement urbain à encourager et accompagner
- Qualité paysagère et environnementale**
- Parc à préserver
- Présence végétale à renforcer
- Principe de « coulée verte » à préserver
- Accessibilité et déplacements**
- Chemins piétons et modes actifs à développer
- Liaison modes doux vers la zone des Jacques à créer
- Equipements, commerces et services**
- Commerces Place de Flandre à maintenir et développer
- Equipements publics à maintenir et valoriser

Sources : spurus

## 10- Pradines

### 10-1- Introduction

Le bourg de Pradines est situé sur un plateau avec des vues lointaines dans les différentes directions. Le bourg ancien, au carrefour des deux RD, est structuré autour de la place principale qui présente de vraies qualités. Vaste, d'un dessin très régulier, plantée de grands arbres, cernée de bâti à l'alignement, cette place regroupe les principaux points de centralités (mairie, école, salle des fêtes, 2 commerces), des éléments de patrimoine (église, une demeure dans son clos). Les développements récents de maisons individuelles réalisées le long des voies, concourent à l'émiettement de l'urbanisation, banalisant le paysage, et sont sans structure forte et ni lien bien établi au bourg.

Le paysage et la géographie des lieux présentent peu de limite à l'urbanisation hormis au sud où la RD27 et la topographie forment une limite franche avec la campagne. Le bocage omniprésent, marque fortement le paysage, aux abords du village et dans le bourg même, dans lequel perdurent des enclaves en prairie.

Les principaux objectifs de développement sont :

- Préserver la qualité paysagère et résidentielle du bourg : préserver le bocage, les éléments de patrimoine (clos et demeures liées, alignement d'arbres), la qualité des espaces publics majeurs
- Permettre le développement des entreprises présentes dans le bourg.

### 10-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Préserver le caractère naturel et/ ou agricoles des espaces autour du bourg**, qui participent de l'identité de celui-ci et à la définition de sa silhouette, notamment : les espaces agricoles au sud-est.
- **Porter une attention particulière à l'intégration paysagère des nouvelles constructions** pour maintenir la silhouette et la morphologie urbaine du bourg : implantation des constructions à l'alignement ou en cas de retrait constitution d'un mur à l'alignement, (suivant les indications du schéma), constitution de jardins sur les arrières de parcelles, insertion des constructions dans la pente, ...
- **Protéger de l'urbanisation certains jardins, potagers et autres espaces libres urbains de qualité**, identifiés au schéma, constituant des éléments de respiration nécessaires au maintien de la qualité d'habiter et caractéristiques de la morphologie urbaine du village.
- **Protéger et valoriser certains arbres, alignements d'arbres et haies bocagères identifiés au schéma :**
  - o **Les arbres de la place centrale** qui apportent une qualité urbaine certaine à l'espace public.
  - o **L'alignement d'arbre marquant l'entrée du bourg**, rue des plaines (Est).

### 103- Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2, 1.3, 1.4 et 1.5.*

- **Développer l'attractivité résidentielle du bourg en appliquant les orientations suivantes :**
  - **Protéger et valoriser le bâti d'intérêt patrimonial** repéré au schéma (église, maison bourgeoise)
  - **Encourager l'entretien, la restauration et la mise en valeur du bâti ancien** pour maintenir le caractère du bourg et cela plus spécialement pour le bâti ancien dégradé identifié sur le schéma d'aménagement (rue Croix du marronnier).
  - **Conserver la morphologie du bourg** (pour les constructions nouvelles, les extensions, les reconstructions) :
    - **en préservant les alignements bâtis** indiqués au schéma (reconstruction ou constructions nouvelles),
    - **en respectant et s'inscrivant en continuité des caractéristiques des bâtis limitrophes** (hauteur, type de clôtures, couleurs, matériaux, ...),
    - en développant des **formes urbaines de gabarit similaire au bâti ancien** : R+1+combles, formes géométriques simples, toits à deux ou quatre pans, maisons accolées...
  - **Requalifier l'espace public** identifié sur le schéma d'aménagement :
    - Au cœur du bourg, l'aménagement qualitatif et respectant son caractère de la place principale.

### 104- Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements

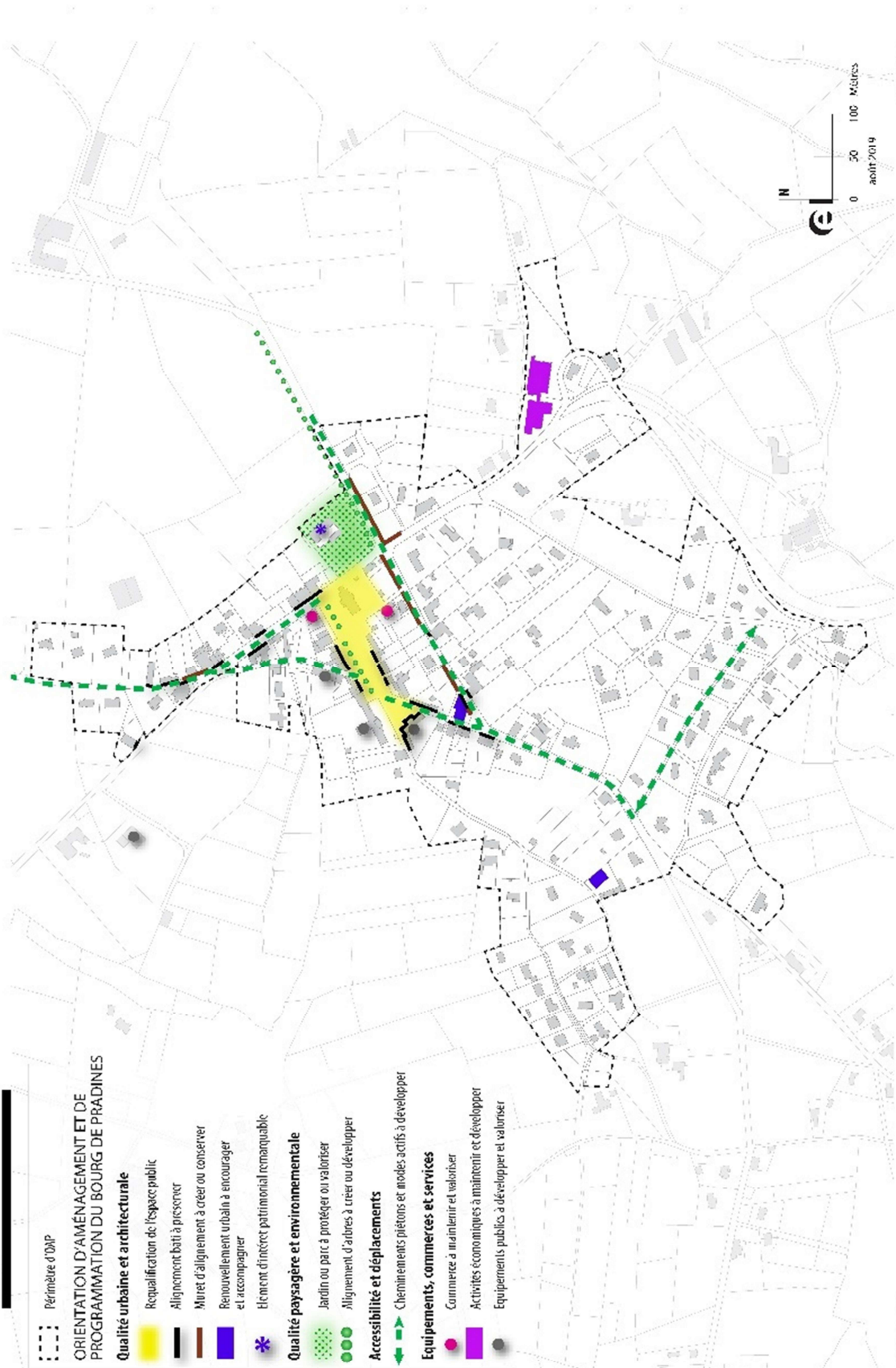
*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Valoriser les cheminements piétons existants et renforcer le développement des modes actifs le long des voiries existantes** afin de créer ou renforcer le lien entre les différentes parties du bourg.
  - **Prévoir notamment un itinéraire piéton permettant de rejoindre les équipements sportifs au nord depuis le bourg.**

### 105- Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques

- **Maintenir les commerces** localisés dans le cœur du bourg (sur la place principale) qui participent à la vie et au dynamisme du village.
- **Développer et valoriser les équipements publics** qui contribuent à la vie et au dynamisme du village.
- **Maintenir et développer les activités économiques existantes** compatibles avec le voisinage de l'habitat.

**OAP PLUI COPLER**  
Pradines



# 11- Régny

## 11-1- Introduction

Le bourg de Régny s'inscrit dans la vallée du Rhins, un site fortement contraint par le relief. Il se compose d'entités très marquées : le centre ancien historique (en partie médiéval), un grand site industriel en bord de rivière et une cité ouvrière attenante, des développements pavillonnaires récents sur les coteaux orientés au sud, la rivière et ses berges en cours de « re-naturalisation », la voie ferrée et la gare, un collège et ses équipements ...etc. Bien équipée, mais confrontées à des difficultés importantes (friches industrielles de grande ampleur, abandon de l'habitat ancien du centre) le développement du bourg de Régny est à soutenir.

Les principaux objectifs de développement pour Régny sont :

- d'enrayer la désertification du bourg ancien, qui compte aujourd'hui de nombreux logements vacants, des rez-de-chaussée commerciaux vides,
- de préparer la reconversion du site industriel de Jalla.
- déterminer et organiser les développements et/ou actions d'aménagement favorables au renouveau du centre Régny.

## 11-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Préserver le caractère naturel et/ ou agricoles des espaces autour du bourg**, qui participent de l'identité de celui-ci et à la définition de sa silhouette : notamment le relief au nord du bourg, le Rhins, le secteur de l'étang Chavanet.
- **Porter une attention particulière à l'intégration paysagère des nouvelles constructions** pour maintenir la silhouette et la morphologie urbaine du bourg : implantation des constructions à l'alignement ou en cas de retrait constitution d'un mur à l'alignement, (suivant les indications du schéma), constitution de jardins sur les arrières de parcelles, insertion des constructions dans la pente, ...
- **Protéger de l'urbanisation certains parcs, jardins, potagers et autres espaces libres urbains de qualité**, identifiés au schéma, constituant des éléments de respiration nécessaires au maintien de la qualité d'habiter et caractéristiques de la morphologie urbaine du village.
- **Conserver et valoriser l'alignement d'arbres du clos**, localisé au sud du bourg
- **Valoriser les rives de l'étang de Chavanet** en y développement des usages de loisirs
- **Valoriser et développer les usages des rives du Rhins et ses relations au bourg** :
  - o **Développer une balade piscicole le long de la rive gauche du Rhins**
  - o **Libérer le foncier localisé en bordure du Rhins pour réaliser des jardins ouvriers** à destination des habitants de Régny
  - o Préserver le cône de vue sur la cité médiévale et le bourg ancien et les jardins du flanc Ouest.

## 11-3- Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale

Se reporter également aux principes généraux § 1.2, 1.3, 1.4 et 1.5.

- **Développer l'attractivité résidentielle du bourg en appliquant les orientations suivantes :**
  - **Protéger et valoriser le bâti d'intérêt patrimonial remarquable** repéré au schéma.
  - **Encourager l'entretien, la restauration et la mise en valeur du bâti ancien** pour maintenir le caractère du bourg.
  - **Prioriser le renouvellement urbain sur certains bâtis identifiés sur le schéma d'aménagement** et particulièrement significatifs pour le bourg : l'ensemble bâti entre la rue Georges Dron et la RD 9, l'ilot entre la RD 80 et la rue du pont, le site Jalla: cf. l'OAP « renouvellement urbain ».
  - **Conserver la morphologie du bourg** (pour les constructions nouvelles, les extensions, les reconstructions) :
    - **en préservant les alignements bâtis** indiqués au schéma (reconstruction ou constructions nouvelles),
    - **en respectant et s'inscrivant en continuité des caractéristiques des bâtis limitrophes** (hauteur, type de clôtures, couleurs, matériaux, ...),
    - en développant des **formes urbaines de gabarit similaire au bâti ancien** : R+1+combles, formes géométriques simples, toits à deux ou quatre pans, maisons accolées...
  - **Requalifier l'espace public** identifié sur le schéma d'aménagement afin de :
    - **Requalifier les espaces de stationnement** repérés sur le schéma d'aménagement afin de renforcer la qualité d'usage et d'habiter du centre-ancien (place de la Mairie)
    - **Réaliser une continuité piétonne dans les rues du bourg ancien** afin de valoriser le tracé de l'ancienne cité médiévale, le bâti, les commerces et augmenter la qualité d'usage de l'espace public.
    - **Favoriser le fonctionnement des commerces sur l'axe principal,**
    - **Réaliser un nouvel espace public central et traversant** permettant de créer du lien entre le bourg ancien et les développements plus récents à l'ouest de ce dernier
- **Organiser le développement de l'urbanisation de façon différenciée :**
  - **Intégrer au bourg les secteurs de développement repérés sur le schéma d'aménagement afin qu'ils contribuent à l'attractivité et la structuration du bourg.** Les détails des orientations d'aménagement propres à ces secteurs sont précisés dans la partie « OAP aménagement - commune de Régný ».
  - **Engager la densification et la valorisation du foncier libre ou mutable autour de la gare :** voire l'OAP « Gare ».
  - **Engager les réflexions pour définir le devenir du site Jalla,** qui devrait rester à vocation économique. Cf. OAP « renouvellement urbain ».

## 11-4- Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

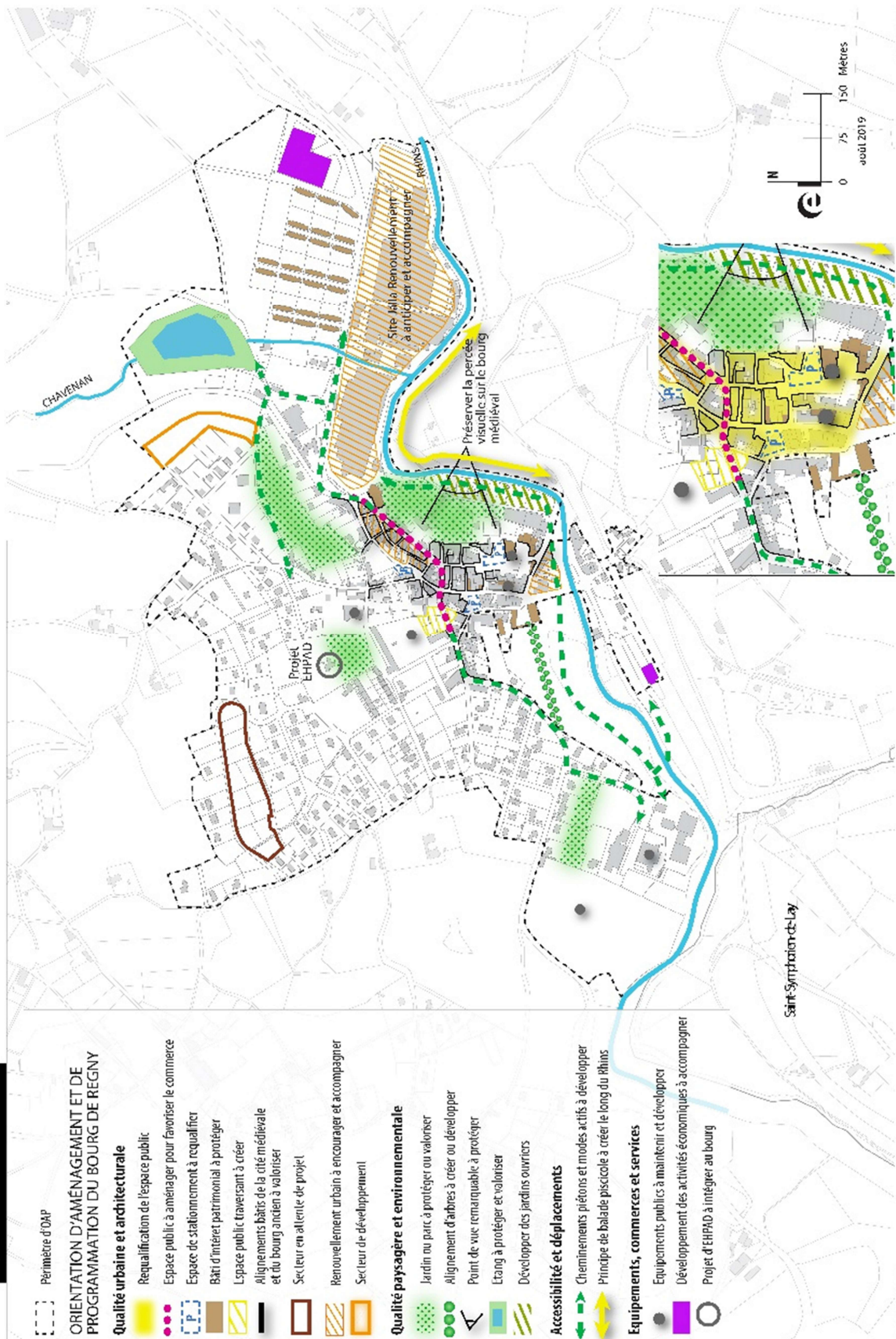
- **Apaiser la circulation automobile sur les tronçons de la RD 9 localisés aux entrées du bourg ancien**
- **Développer les cheminement modes doux :**
  - **Créer des cheminements piétons liés aux cours d'eau et à l'étang**
  - **Développer des cheminements piétons ou modes actifs le long des voiries existantes** pour renforcer le lien entre le cœur du village et les autres secteurs pouvant comprendre des habitations mais aussi des activités, services ou équipements.
  - **Définir de nouveaux cheminements et accès permettant de mieux relier et/ou rejoindre la gare depuis le centre-bourg.** Les orientations pour le développement du secteur gare sont détaillées dans l'OAP gare.
  - **Sécuriser les cheminements piétons en direction du collège** sur les voiries existantes (RD) et créer un nouvel itinéraire le long du Rhins.

## 11-5- Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques

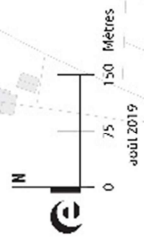
- **Valoriser et développer les équipements publics** (Collège, école, équipements sportifs, salle des fêtes, Mairie...) qui contribuent à la vie et au dynamisme du village.
- **Veiller au maintien des commerces de proximité localisés dans le bourg-ancien** qui participent à son animation et son dynamisme
- **Repenser la place du secteur gare au sein du bourg en définissant de nouveaux programmes.** Les orientations pour le développement du secteur gare sont détaillées dans l'OAP gare.
- **Accompagner le développement des activités économiques identifiées sur le schéma d'aménagement**

OAP PLU: COPLER

Régny



- Périmètre d'OAP
- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU BOURG DE RÉGNY**
- Qualité urbaine et architecturale**
- Requalification de l'espace public
- Espace public à aménager pour favoriser le commerce
- Espace de stationnement à requalifier
- Bât d'intérêt patrimonial à protéger
- Espace public traversant à créer
- Alignements bâtis de la cité médiévale et du bourg ancien à valoriser
- Secteur en attente de projet
- Renouveau urbain à encourager et accompagner
- Secteur de développement
- Qualité paysagère et environnementale**
- Jardin ou parc à protéger ou valoriser
- Alignement d'arbres à créer ou développer
- Point de vue remarquable à protéger
- Étang à protéger et valoriser
- Développer des jardins ouvriers
- Accessibilité et déplacements**
- Chemins piétons et modes actifs à développer
- Principe de balade piscicole à créer le long du Rhins
- Equipements, commerces et services**
- Equipements publics à maintenir et développer
- Développement des activités économiques à accompagner
- Projet d'EHPAD à intégrer au bourg



Saint-Symphorien-de-Lay

## 12- Saint-Cyr-de-Favières

### 12-1- Introduction

La commune de Saint Cyr-de-Favières est composée du bourg de St Cyr et du hameau-bourg de L'Hôpital-sur-Rhins. Les deux font l'objet d'une OAP.

Le bourg de St Cyr de Favières est installé sur un plateau, bénéficiant ainsi de très belles vues sur le lointain et de certaines sensibilités :

- un flanc très exposé à l'est, côté vieux bourg, qui a une vraie sensibilité paysagère (silhouette du bourg depuis la RD75).
- la partie à l'ouest du vieux bourg, très peu perceptible, sans véritables contraintes géographiques, avec des développements des constructions le long des voies.

Le bourg compte quelques éléments de centralité : une école, une mini crèche, la Mairie, un commerce. Les équipements sportifs font la jonction entre le bourg et les développements récents. On note la présence :

- de fermes assez proches du bourg, limitant les capacités de développement de l'urbanisation au plus proche de celui-ci.
- de deux domaines avec des châteaux, de valeurs patrimoniales et paysagères, dont le château Villon qui forme, avec le centre équestre, un ensemble attractif en matière de loisirs, paysage, usages, animation...

Les principaux objectifs de développement sont :

- Renforcer les liens entre les différentes parties du bourg
- Préserver les éléments d'identité et apportant de la qualité paysagère au bourg de St Cyr
- Préserver le potentiel de développement des sièges d'exploitation autour du bourg de St Cyr

### 12-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Préserver le caractère naturel et/ ou agricoles des espaces autour du bourg**, qui participent de l'identité de celui-ci et à la définition de sa silhouette : notamment le flanc nord et nord-est, l'ensemble du Château de Villon au sud-ouest, les exploitations au nord et au sud du bourg ancien.
- **Porter une attention particulière à l'intégration paysagère des nouvelles constructions pour maintenir la silhouette et la morphologie urbaine du bourg** : implantation des constructions à l'alignement ou en cas de retrait constitution d'un mur à l'alignement, (suivant les indications du schéma), constitution de jardins sur les arrières de parcelles, insertion des constructions dans la pente, ...
- **Protéger de l'urbanisation certains parcs, jardins, potagers et autres espaces libres urbains**, identifiés au schéma, constituant des éléments de respiration

- nécessaires au maintien de la qualité d'habiter et caractéristiques de la morphologie urbaine du village (notamment ensemble de jardins très arborés à l'ouest du bourg).
- **Conserver et/ ou développer des arbres ou alignements d'arbres significatifs pour le paysage du bourg :**
    - o **les arbres de la place centrale du bourg** qui contribuent à une qualité de vie et d'usage de l'espace public
    - o **les arbres faisant face au cimetière**
    - o **Développer le principe d'alignement d'arbres sur la route de Commelle**, le long des équipements sportifs afin de marquer le lien entre le cœur du bourg et sa partie ouest.
  - **Conserver et valoriser le parc du château Villon**, qui constitue un ensemble paysager et patrimonial remarquable

### 12-3- Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2, 1.3, 1.4 et 1.5.*

- **Développer l'attractivité résidentielle du bourg en appliquant les orientations suivantes :**
  - o **Protéger et valoriser le bâti d'intérêt patrimonial remarquable** repéré au schéma (Château de Villon)
  - o **Encourager l'entretien, la restauration et la mise en valeur du bâti ancien** pour maintenir le caractère du bourg.
  - o **Conserver la morphologie du bourg** (pour les constructions nouvelles, les extensions, les reconstructions) :
    - **en préservant les alignements bâtis** indiqués au schéma (reconstruction ou constructions nouvelles),
    - **en respectant et s'inscrivant en continuité des caractéristiques des bâtis limitrophes** (hauteur, type de clôtures, couleurs, matériaux, ...),
    - en développant des **formes urbaines de gabarit similaire au bâti ancien** : R+1+combles, formes géométriques simples, toits à deux ou quatre pans, maisons accolées...
  - o **Requalifier l'espace public** identifié sur le schéma d'aménagement afin de :
    - créer un espace central qualitatif pour les habitants et valoriser les différents équipements centraux.
- **Organiser le développement de l'urbanisation de façon différenciée :**
  - o **Limiter la densification de constructions au nord de la route de Commelle**, éloigné du bourg avec des structures viaires faibles, et autour du château de Villon, éloigné du bourg.

## **12-4- Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements**

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

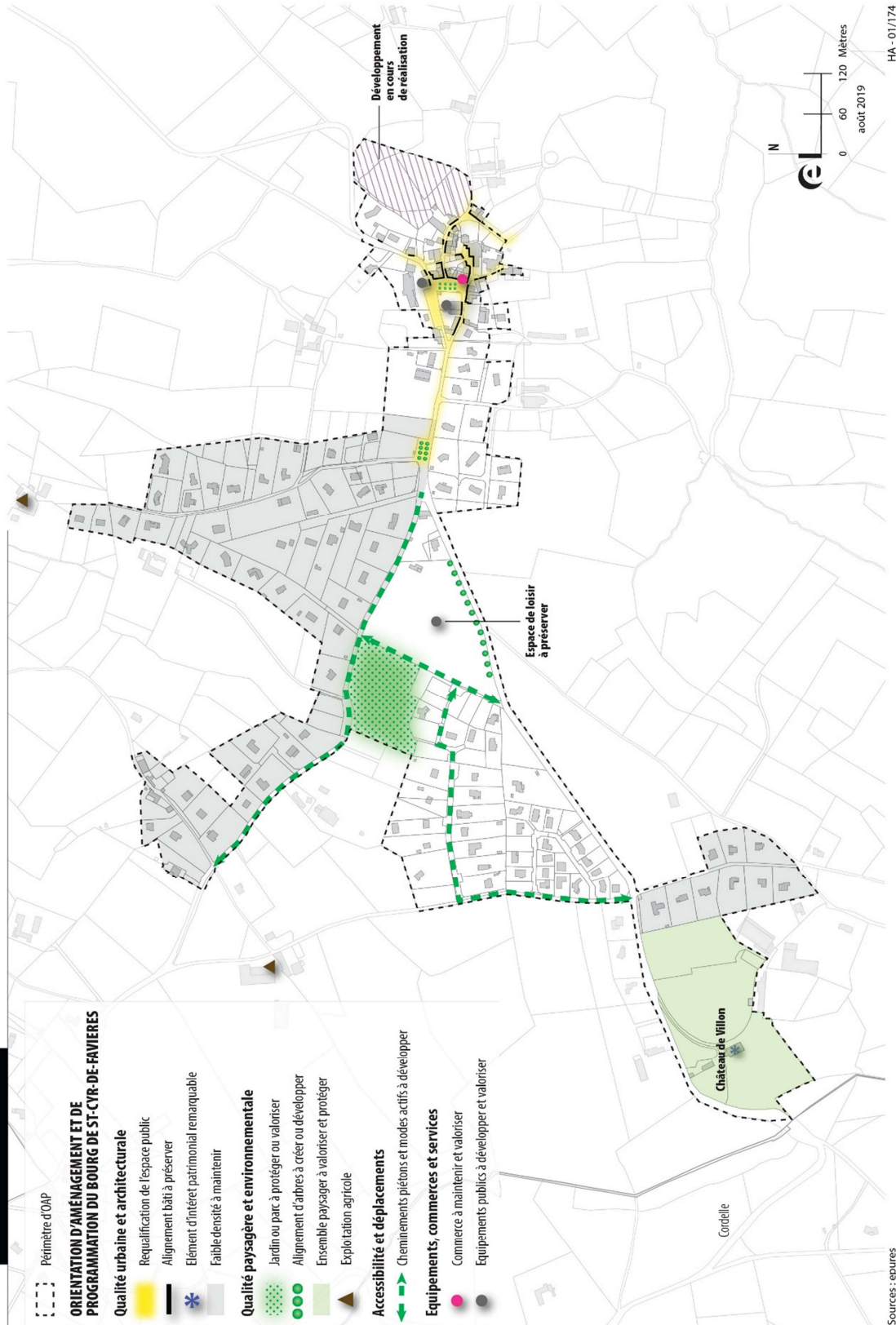
- **Valoriser les cheminements piétons existants et renforcer le développement des modes actifs dans l'aménagement des voiries existantes** afin de créer ou de renforcer le lien entre les différentes parties du bourg et l'accès aux équipements publics
  - o **Développer le principe d'une voirie piétonne longeant les espaces de loisir à l'est**, afin de faciliter l'accès aux équipements sportifs mais également de relier la route de Cordelle à la route de Commelle

## **12-5- Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques**

- **Développer et valoriser les équipements publics** qui contribuent à la vie et au dynamisme du village (mairie, école...).
- **Maintenir et valoriser le commerce sur la place principale** qui participe à la vie et à l'animation du village.

# OAP PLUI COPLER

Saint-Cyr-de-Favières



## 13- L'Hôpital-sur-Rhins

### 13-1- Introduction

Le hameau de L'Hôpital-sur-Rhins est situé à un croisement : à la confluence entre le Gand et le Rhins, au carrefour de voies de communication, autrefois desservi par une gare sur la voie ferrée Roanne /Lyon. Ces éléments naturels et ces infrastructures sont aujourd'hui autant de contraintes à son développement : la RN 82 devenue 2x2 voies, la voie ferrée sans gare, les cours d'eau et leurs zones inondables et l'humidité contaminant certains bâtiments, la topographie des vallées.

Cet ancien hameau, aujourd'hui rattaché à St Cyr-de-Favières, présente peu d'éléments de centralité : une crèche-garderie au niveau de l'échangeur nord, mais aucun commerce du quotidien, un restaurant routier côté sud. Le bâti ancien est aujourd'hui délaissé tant pour le résidentiel que pour l'activité :

- Certains immeubles en mauvais état sont adossés au talus de la RN82 et sont face à la RD de l'autre côté (rive sud de la RD).
- Un secteur traditionnel d'activité aujourd'hui en zone inondable, sans développement possible (l'ancienne « manufacture de crins » au bord du Rhins au nord)
- Les développements récents, sous forme de maisons individuelles et groupées, se sont réalisés au sud-ouest, sur des terrains séparés du hameau par la 2x2 voies, et la topographie.

La situation de carrefour reste potentiellement un atout car le bourg est très bien desservi au sud par l'échangeur RN82 /RN7 et au nord avec un échangeur complet sur la 2x2 voies.

Les principaux objectifs de développement sont :

- Enclencher le réinvestissement du hameau de L'Hôpital : définir les espaces publics à améliorer, réinvestir les bâtis les plus dégradés, préserver les qualités de l'environnement.

### 13-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Préserver le caractère naturel** des espaces autour du bourg, en :
  - Protégeant et valorisant le corridor écologique à l'est du bourg, constitué du Rhins et de ses abords
  - Prenant en compte le risque d'inondation déjà connu et limiter le développement en conséquence sur les espaces concernés
- Porter une attention particulière à l'intégration paysagère des nouvelles constructions : implantation des constructions à l'alignement ou en cas de retrait constitution d'un mur à l'alignement pour maintenir la morphologie urbaine du

bourg, constitution de jardins sur les arrières de parcelles, insertion des constructions dans la pente, ...

- **Protéger de l'urbanisation certains jardins, potagers et autres espaces libres urbains de qualité**, identifiés au schéma, constituant des éléments de respiration nécessaires au maintien de la qualité d'habiter et caractéristiques de la morphologie urbaine du village.
- Conserver et valoriser les arbres sur l'espace entourant l'ancienne gare SNCF

### **13-3- Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale**

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2, 1.3, 1.4 et 1.5.*

- Développer l'attractivité résidentielle du bourg en appliquant les orientations suivantes :
  - o **Encourager le renouvellement du bâti ancien** dégradé ou vacant, notamment celui indiqué au schéma.
  - o **Conserver la morphologie du bourg** (pour les constructions nouvelles, les extensions, les reconstructions) :
    - en préservant les alignements bâtis indiqués au schéma (reconstruction ou constructions nouvelles),
    - en respectant et s'inscrivant en continuité des caractéristiques des bâtis limitrophes (hauteur, type de clôtures, couleurs, matériaux, ...),
    - en développant des formes urbaines de gabarit similaire au bâti ancien : R+1+combles, formes géométriques simples, toits à deux ou quatre pans, maisons accolées...
  - o **Requalifier l'espace public identifié** sur le schéma d'aménagement :
    - Requalifier la rue centrale et les espaces publics qui la bordent (rues du bourg ancien, parvis de l'ancienne gare...) afin de créer une continuité d'espace public qualitative. Cet aménagement permettrait de mettre en valeur le bâti, les équipements et services mais également la forme de « village rue » qui caractérise le bourg ancien.
    - Requalifier le croisement des voies avec la rue centrale afin de marquer des séquences d'entrée du bourg

### **13-4 Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements**

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

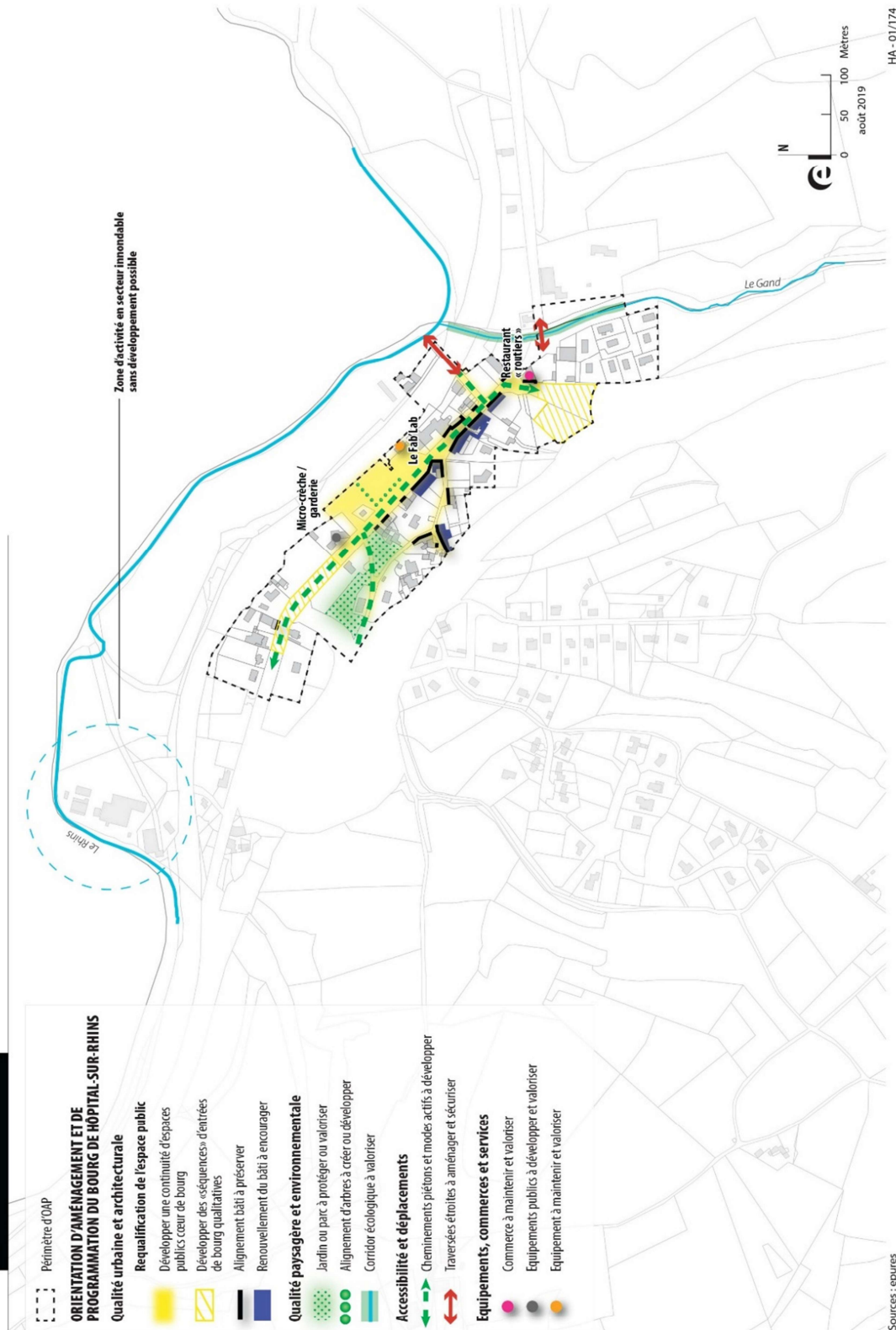
- Aménager de façon qualitative les abords de la crèche qui contribue à la vie et au dynamisme du bourg
- Maintenir et développer le Fab'lab dans les locaux de l'ancienne gare SNCF. Il s'agit d'un équipement de niveau intercommunal qui marque une spécificité du bourg et contribue au dynamisme de celui-ci
- Maintenir et valoriser le bar/restaurant routier qui contribue à la vie et au dynamisme du bourg

### **13-5 Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques**

- **Conforter et sécuriser les cheminements piétons existants** et renforcer le développement des modes actifs dans l'aménagement des voiries existantes afin de créer ou de renforcer le lien entre les différentes parties du bourg et l'accès aux équipements publics et commerces, suivant les indications portées au schéma.
- **Aménager les passages et traversées** identifiés sur le schéma d'aménagement afin de sécuriser les cyclistes et piétons

## OAP PLUI COPLER

Hôpital-sur-Rhins



## 14- Saint-Just-la-Pendue

### 14-1- Introduction

Contexte du bourg de St Just la Pendue

Le bourg de St Just-la-Pendue est implanté sur des lignes de crêtes qui lui confère certaines caractéristiques : un village-rue, mais avec plusieurs rues perpendiculaires, des points de vue sur le lointain, des co visibilitées entre les différentes parties du bourg. Pour autant, la topographie très vallonnée et la végétation de bocage, compartimentent l'espace et l'approche du bourg, qui est finalement peu perceptible de loin. Bien équipé, avec de la présence d'emplois, ce bourg représente un point d'ancrage du développement du territoire Copley. Le bourg ancien présente de forts enjeux de renouvellement urbain : des sites industriels vacants, avec l'habitat ouvrier attaché à celui-ci, et des maisons de bourg sur un parcellaire étroit en lanière, qui ne sont plus attractives pour le résidentiel.

Les principaux objectifs de développement sont :

- le réinvestissement du bourg ancien,
- la préservation des éléments de paysage et notamment les point de vues sur le lointain,
- la limitation de l'urbanisation s'étirant le long des voies en étoile.

### 14-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Préserver le caractère naturel et/ ou agricoles des espaces autour du bourg**, qui participent de l'identité de celui-ci et à la définition de sa silhouette : notamment en limite nord, sud et ouest du bourg (topographie très contraignante).
- **Porter une attention particulière à l'intégration paysagère des nouvelles constructions pour maintenir la silhouette et la morphologie urbaine du bourg** : implantation des constructions à l'alignement ou en cas de retrait constitution d'un mur à l'alignement, (suivant les indications du schéma), constitution de jardins sur les arrières de parcelles, insertion des constructions dans la pente, ...
- **Protéger de l'urbanisation certains jardins, potagers et autres espaces libres urbains de qualité**, identifiés au schéma, constituant des éléments de respiration nécessaires au maintien de la qualité d'habiter et caractéristiques de la morphologie urbaine du village.
- **Conserver et/ou développer les arbres et/ ou alignements d'arbres :**
  - o **Maintenir et développer l'alignement d'arbres marquant l'entrée ouest du bourg sur la RD 5**
  - o **Maintenir et développer le principe de promenade arborée sur l'avenue du 8 mai**

- **Maintenir les arbres existants sur les places identifiées sur le schéma d'aménagement**, qui contribuent à une qualité d'usage de l'espace public
- **Préserver les espaces arborés** identifiés sur le schéma d'aménagement qui caractérisent le paysage de Saint-Just-la-Pendue
- **Augmenter la présence végétale sur l'espace public par:**
  - La **plantation d'éléments végétaux** (arbres, bosquets...) au sein des rues et places les plus fréquentées, dans le traitement des pieds d'immeubles ou maisons de village
  - Un **recours plus important au mobilier urbain** (bacs à fleurs, jardinières) sur l'ensemble du bourg
- **Préserver les points de vue sur le grand paysage** permis par les ruptures topographiques et identifiés au schéma.

### 14-3- Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2, 1.3, 1.4 et 1.5.*

- **Développer l'attractivité résidentielle du bourg en appliquant les orientations suivantes :**
  - **Encourager l'entretien, la restauration et la mise en valeur du bâti ancien** pour maintenir le caractère du bourg.
  - **Prioriser le renouvellement urbain sur certains bâtis identifiés sur le schéma d'aménagement** et particulièrement significatifs pour le bourg : la rue du commerce (entre la mairie et l'église), la friche industrielle dans le secteur de l'école : cf. l'OAP « renouvellement urbain ».
  - **Conserver la morphologie du bourg** (pour les constructions nouvelles, les extensions, les reconstructions) :
    - **en préservant les alignements bâtis** indiqués au schéma (reconstruction ou constructions nouvelles),
  - **en respectant et s'inscrivant en continuité des caractéristiques des bâtis limitrophes** (hauteur, type de clôtures, couleurs, matériaux, ...),
    - en développant des **formes urbaines de gabarit similaire au bâti ancien** : R+1+combles, formes géométriques simples, toits à deux ou quatre pans, maisons accolées...
  - **Requalifier l'espace public** identifié sur le schéma d'aménagement afin de produire un ensemble qualitatif mettant en lien les différents points de centralités du bourg.:
    - La rue du commerce
    - La rue du 11 Novembre et la place de la Chapelle
    - la place de l'Eglise
    - l'hôpital à l'ouest du bourg
    - l'ensemble d'équipements publics à l'est du bourg (centre de loisirs et école)

- **Organiser le développement de l'urbanisation de façon différenciée :**
  - **Intégrer au bourg les secteurs de développement repérés sur le schéma d'aménagement afin qu'ils contribuent à l'amélioration et la structuration du bourg.** Les détails des orientations d'aménagement propres à ces secteurs sont précisés dans la partie « OAP aménagement commune de St Just-la-Pendue ».
  - **Limiter la densification de constructions (notamment d'habitat) sur les secteurs trop déconnectés du bourg et/ou pénalisés par une pente trop importante et/ou une voirie faible** et difficile à améliorer : flanc nord-ouest du bourg ancien, secteur de l'imprimerie Chirat.

#### **144- Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements**

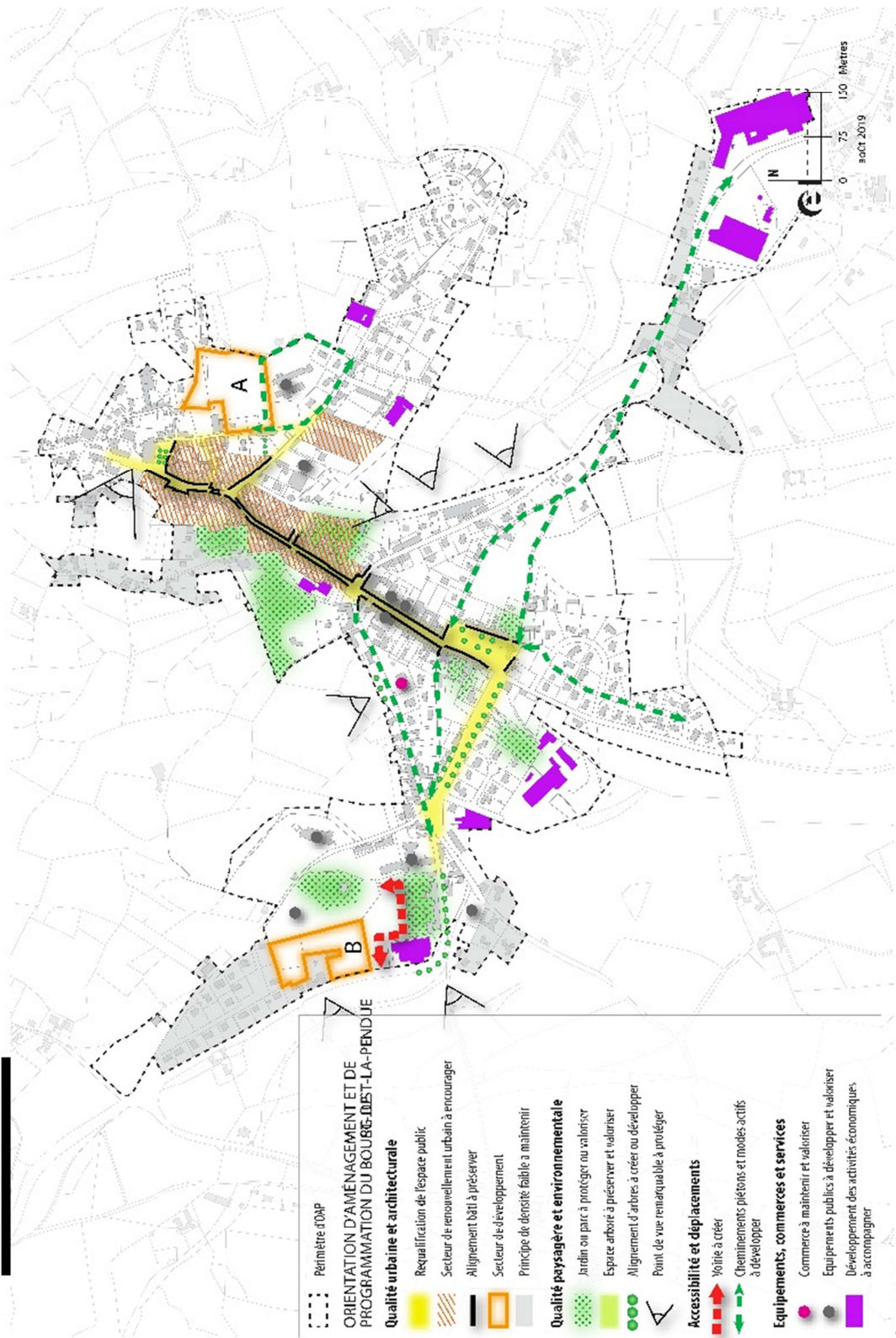
*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Sécuriser les carrefours** de la rue du 11 novembre
- **Développer des cheminements sécurisés pour les piétons ou modes actifs** permettant de rattacher le cœur du bourg aux différents équipements, activités et services de la commune, suivant les indications portées au schéma.

#### **145- Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques**

- **Maintenir et valoriser les équipements publics** (école, crèche, mairie, etc.) qui contribuent à la vie et au dynamisme du village
- **Maintenir et valoriser les commerces et services localisés** sur la rue du 11 novembre, ainsi que la supérette qui constituent des éléments essentiels pour les habitants et usagers
- **Accompagner le maintien et le développement des activités économiques existantes et** compatibles avec le voisinage de l'habitat.

**OAP PLUI COPLER**  
Saint-Just-la-Pendue



Sources : e-PIJMS

## 15- Saint-Priest-la-Roche

### 15-1- Introduction

Le bourg de St Priest-la-Roche se situe dans un secteur en pente très prononcée qui contraint le développement, mais qui permet également de belles vues sur les gorges de la Loire et les pentes sur l'autre rive du fleuve. Le bourg ancien, de petite taille, est organisé autour de l'église, l'école, la mairie, et de petits espaces publics, contraints par la pente et sans beaucoup d'aménagement. Le seul commerce présent est un multi service. Les extensions récentes sont finalement un peu « distendues » par rapport au bourg : les quelques maisons au nord-est, le lotissement au-dessus du cimetière ; le lotissement réalisé en direction de la Loire, complètement déconnecté du bourg, dans lequel il reste des lots encore disponibles. La grande enclave agricole (prairie au nord-est du bourg avec le joli pigeonnier) constitue un élément particulièrement intéressant, apportant une vraie qualité paysagère à la façon dont le bourg est en lien avec les petites extensions au nord et à l'est.

Les principaux objectifs de développement sont :

- Redynamiser le bourg en valorisant et préservant ses caractéristiques
- Renforcer les liens entre les différents éléments du bourg (lotissements, bourg ancien)
- Préserver les éléments naturels au sein du bourg (Natura 2000).

### 15-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Préserver le caractère naturel et/ ou agricoles des espaces autour du bourg**, qui participent de l'identité de celui-ci et à la définition de sa silhouette : notamment la ligne de crête surplombant le bourg au nord..
- **Porter une attention particulière à l'intégration paysagère des nouvelles constructions pour maintenir la silhouette et la morphologie urbaine du bourg** : implantation des constructions à l'alignement ou en cas de retrait constitution d'un mur à l'alignement, (suivant les indications du schéma), constitution de jardins sur les arrières de parcelles, insertion des constructions dans la pente, ...
- **Protéger de l'urbanisation certains jardins, potagers et autres espaces libres urbains de qualité**, identifiés au schéma, constituant des éléments de respiration nécessaires au maintien de la qualité d'habiter et caractéristiques de la morphologie urbaine du village.
- **Préserver la prairie au nord-est du bourg**, participant à l'ambiance paysagère champêtre du bourg
- **Développer la présence végétale afin de définir une certaine qualité d'usage et paysagère au sein du bourg**
  - o **Maintenir le linéaire végétal accompagnant la voie rattachant le centre de village à la partie est du bourg**. Un travail sur cet alignement permettrait

à la fois de valoriser l'espace public et la prairie au nord tout en accentuant les perspectives sur le cœur du bourg avec le clocher.

- **Maintenir les arbres sur l'espace public face au terrain de sport** qui contribuent au confort des usagers et à la qualité paysagère.
- **Créer un alignement d'arbres au nord-ouest du bourg afin de marquer son entrée**

### **15-3- Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale**

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2, 1.3, 1.4 et 1.5.*

- **Développer l'attractivité résidentielle du bourg en appliquant les orientations suivantes :**
  - **Encourager l'entretien, la restauration et la mise en valeur du bâti ancien** pour maintenir le caractère du bourg.
  - **Encourager le renouvellement urbain sur les bâtiments en mauvais état et/ ou vacant.**
  - **Conserver la morphologie du bourg** (pour les constructions nouvelles, les extensions, les reconstructions) :
    - **en préservant les alignements bâtis** indiqués au schéma (reconstruction ou constructions nouvelles),
    - **en respectant et s'inscrivant en continuité des caractéristiques des bâtis limitrophes** (hauteur, type de clôtures, couleurs, matériaux, ...),
    - en développant des **formes urbaines de gabarit similaire au bâti ancien** : R+1+combles, formes géométriques simples, toits à deux ou quatre pans, maisons accolées...
- **Requalifier l'espace public** identifié sur le schéma d'aménagement afin de :
  - Renforcer une continuité d'espaces publics permettrait de renforcer le lien entre la partie centrale du village (école) et la partie Est qui accueille la Mairie, le terrain de sport et le projet d'éco-musée.
- **Organiser le développement de l'urbanisation de façon différenciée :**
  - **Intégrer au bourg le secteur de développement localisé au nord-ouest, afin qu'il contribue à l'amélioration et la structuration du bourg.** Les détails des orientations d'aménagement sont précisés ci-après.

## **15-4- Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements**

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Valoriser les cheminements piétons existants et renforcer le développement des modes actifs dans l'aménagement des voiries existantes** afin de créer ou renforcer le lien entre les différentes parties du bourg.

## **15-5- Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques**

- **Maintenir le commerce multi-service** qui participe à la vie de village et à l'animation économique, voire imaginer son déplacement pour en améliorer le fonctionnement **Développer et valoriser les équipements publics** qui contribuent à la vie et au dynamisme du village.
- Favoriser le développement touristique sur les sites majeurs du bord de Loire (Château de la Roche, Relais du Château..)

OAP PLUJ COPLER  
Saint-Priest-la-Roche



## 16- Saint-Symphorien-de-Lay

### 16-1- Introduction

Saint Symphorien-de-Lay est constitué d'un bourg ancien de valeur patrimoniale importante, entouré d'éléments de paysage de grande qualité. Le bourg est également traversé par la RN7, source de nuisances pour les riverains, dont les espaces publics ne sont actuellement pas qualifiés. La commune se caractérise par de récents développements en périphérie, déconnectés du centre-bourg alors que celui-ci présente des immeubles ou îlots dégradés ou partiellement vacants.

Les principaux objectifs de développement sont:

- Préserver les qualités paysagères et les éléments de patrimoine qui sont des facteurs d'identité et d'attractivité du bourg.
- Poursuivre le réinvestissement du bourg : les espaces publics à améliorer, des logements nouveaux à intégrer au bourg.
- Permettre une certaine densification, mais au plus proche des équipements, services commerces et accessibles en modes doux
- Permettre le maintien et/ou développement des entreprises, compatible avec l'habitat.

### 16-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Préserver le caractère naturel et/ ou agricoles des espaces autour du bourg**, qui participent de l'identité de celui-ci et à la définition de sa silhouette : notamment le vallon du ruisseau « L'Eglantes » au nord, le vallon au sud.
- **Porter une attention particulière à l'intégration paysagère des nouvelles constructions pour maintenir la silhouette et la morphologie urbaine du bourg** : implantation des constructions à l'alignement ou en cas de retrait constitution d'un mur à l'alignement, (suivant les indications du schéma), constitution de jardins sur les arrières de parcelles, insertion des constructions dans la pente, ...
- **Protéger de l'urbanisation certains parcs, jardins, potagers et autres espaces libres urbains de qualité**, identifiés au schéma, constituant des éléments de respiration nécessaires au maintien de la qualité d'habiter et caractéristiques de la morphologie urbaine du village.
- **Maintenir et développer les alignements d'arbres identifiés sur le schéma d'aménagement, afin**
  - o **De marquer l'entrée du bourg** de manière qualitative aux extrémités est et ouest de la RN7
  - o **De délimiter clairement certains espaces publics** et augmenter leur qualité d'usage (notamment pour la Place de Verdun)

- **De valoriser le caractère de promenade** de certaines voies comme la rue de Saint-Just-la-Pendue
- **Préserver les principaux points de vue** sur le grand paysage constituant un atout majeur pour le territoire en évitant la création de nouvelles constructions dans ces espaces libres et/ou en veillant à la qualité de leur intégration paysagère dans la silhouette du bourg.

### 163- Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2, 1.3, 1.4 et 1.5.*

- **Développer l'attractivité résidentielle du bourg en appliquant les orientations suivantes :**
  - **Protéger et valoriser le bâti d'intérêt patrimonial remarquable** repéré au schéma (maisons bourgeoises, les parcs à l'est ou l'ouest du bourg, ...)
  - **Encourager l'entretien, la restauration et la mise en valeur du bâti ancien** pour maintenir le caractère du bourg.
- **Prioriser le renouvellement urbain sur certains bâtis identifiés sur le schéma d'aménagement** et particulièrement significatifs pour le bourg : l'ilot face entre la rue de la Tête noire et la rue de l'ancienne poste, l'ilot entre l'allée du midi et la RN7 : cf. l'OAP « renouvellement urbain ».
- **Conserver la morphologie du bourg** (pour les constructions nouvelles, les extensions, les reconstructions) :
  - **en préservant les alignements bâtis** indiqués au schéma (reconstruction ou constructions nouvelles),
- **en respectant et s'inscrivant en continuité des caractéristiques des bâtis limitrophes** (hauteur, type de clôtures, couleurs, matériaux, ...),
  - en développant des **formes urbaines de gabarit similaire au bâti ancien** : R+1+combles, formes géométriques simples, toits à deux ou quatre pans, maisons accolées...
- **Requalifier l'espace public** identifié sur le schéma d'aménagement afin de produire un ensemble qualitatif mettant en lien les différents points de centralités du bourg:
  - **Développer des aménagements qualitatifs et continus en cœur de bourg afin de renforcer le lien entre les différents espaces publics (RN7, Place de Verdun...)** mais également d'augmenter la qualité de vie et d'usage des habitants.
  - **Requalifier la traversée de la RN7** en fonction des séquences identifiées sur le schéma d'aménagement. Cf. l'OAP RN7.
- **Organiser le développement de l'urbanisation de façon différenciée :**
  - **Intégrer au bourg les secteurs de développement repérés sur le schéma d'aménagement afin qu'ils contribuent à l'attractivité et la structuration du bourg.** Les détails des orientations d'aménagement propres à ces secteurs sont précisés dans la partie « OAP aménagement commune de St Symphorien-de-Lay ».

- **Limiter la densification de constructions sur les secteurs trop déconnectés du bourg à l'ouest**

## **164- Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements**

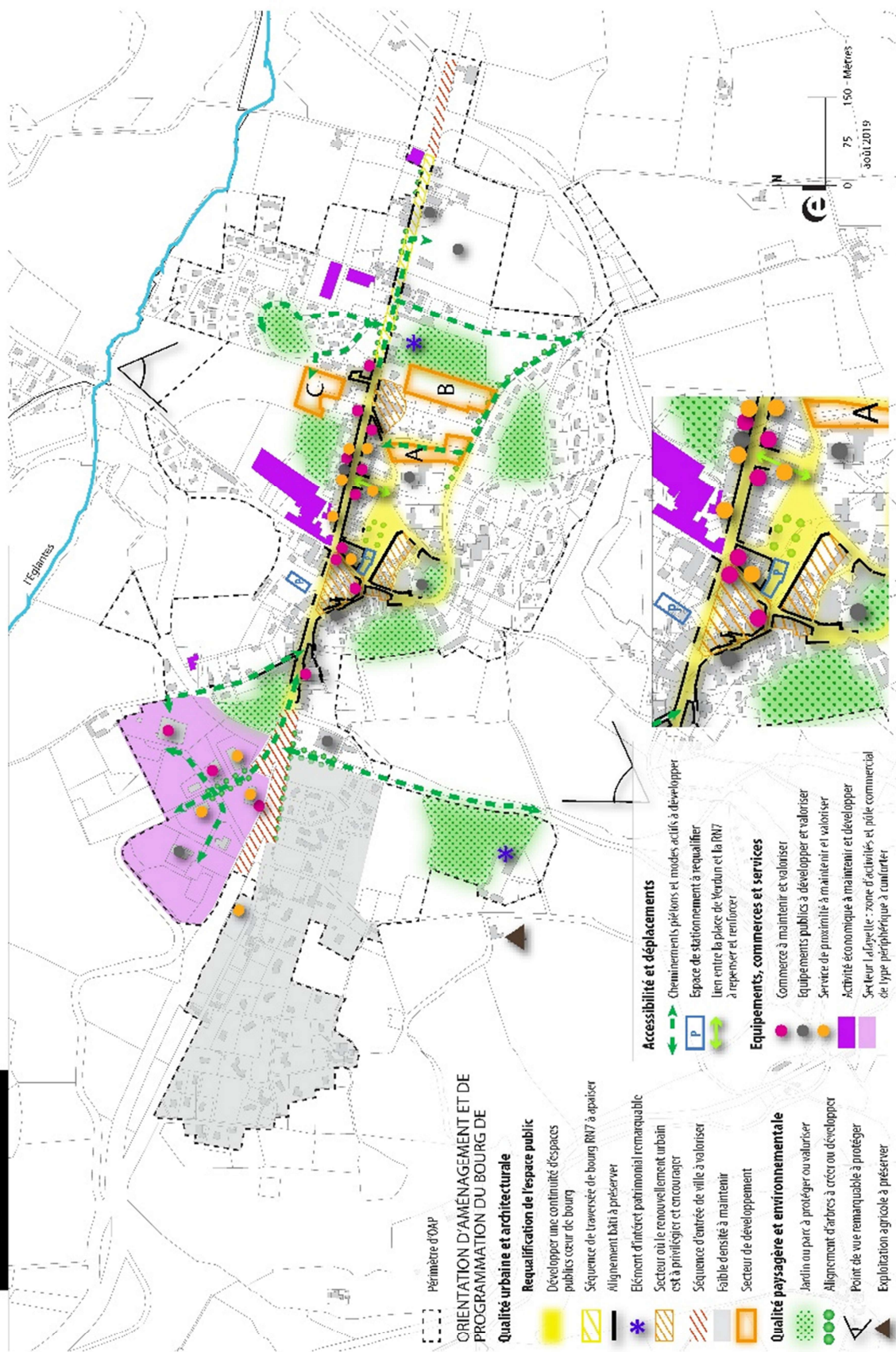
*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Valoriser les cheminements piétons existants et renforcer le développement des modes actifs le long des voiries existantes** afin de créer ou de renforcer le lien entre les différentes parties du bourg et l'accès aux équipements publics, suivant les indications portées au schéma

## **165- Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques**

- **Conforter le rôle de pôle commercial périphérique du secteur Lafayette**
- **Valoriser et développer les équipements publics** qui sont des éléments essentiels de la vie de la commune.
- **Maintenir et valoriser les différents services de proximité** (coiffeurs, banques, auto-école etc.), commerces et restaurants qui contribuent à la vie et au dynamisme de Saint-Symphorien-de-Lay.
- **Accompagner le développement des activités économiques existantes**, compatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Favoriser le développement touristique dans le bourg et sur le site de la Roche,

OAP PLUj COPLER  
Saint-Symphorien-de-Lay



## 17- Saint-Victor-sur-Rhins

### 17-1- Introduction

Contexte du bourg de Saint Victor-sur-Rhins :

Le bourg de St Victor sur Rhins s'inscrit dans un site très spécifique : la vallée du Rhins, au croisement avec la vallée du Marnanton. Il se compose d'entités très marquées : le centre ancien au croisement des deux vallées, des sites industriels en bord de Rhins (certains de valeur patrimoniale), des développements pavillonnaires récents, pour certains dissociés du bourg sur les coteaux à l'est et à l'ouest, et plus récemment sur le flanc sud, de l'autre côté de la voie ferrée.

Le bourg de St Victor, dont la partie haute autour de l'église a bien été rénovée (espaces publics et façades), regroupe les éléments de centralité (équipements, services, commerces) et dispose d'une gare SNCF.

Le bourg présente un patrimoine architectural intéressant et varié (industriel, maisons de maitres, cité ouvrière, ancien pont de voie ferrée) et des éléments de paysage remarquables et déjà valorisés : la vallée du Marnanton, les rives du Rhins dans la partie la plus centrale du bourg.

Les principaux objectifs de développement sont :

- Stopper l'éclatement de l'urbanisation qui se fait au détriment du bourg.
- Recentrer le développement sur le bourg, dans son enveloppe actuelle :
  - o Trouver des espaces de recomposition urbaine dans le bourg pour renforcer celui-ci
  - o Enclencher le réinvestissement du bourg : les espaces publics à améliorer, mettre en valeur les qualités de paysage (les cours d'eau, les vallées, les architectures, le patrimoine)
  - o Rechercher une certaine densification, dans le périmètre autour de la gare.
  - o Développer des éléments de lien et d'articulation entre les différentes entités de St Victor sur Rhins
- Permettre le développement des entreprises, compatible avec le voisinage de l'habitat.

### 17-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Préserver le caractère naturel et/ ou agricoles des espaces autour du bourg**, qui participent de l'identité de celui-ci et à la définition de sa silhouette : notamment les coteaux surplombant le bourg au nord et au sud.
- **Porter une attention particulière à l'intégration paysagère des nouvelles constructions pour maintenir la silhouette et la morphologie urbaine du bourg** : implantation des constructions à l'alignement ou en cas de retrait constitution d'un

mur à l'alignement, (suivant les indications du schéma), constitution de jardins sur les arrières de parcelles, insertion des constructions dans la pente, ...

- **Protéger de l'urbanisation certains parcs, jardins, potagers et autres espaces libres urbains de qualité**, identifiés au schéma, constituant des éléments de respiration nécessaires au maintien de la qualité d'habiter et caractéristiques de la morphologie urbaine du village.
- **Préserver le point de vue remarquable** identifié sur le flanc nord du bourg.
- **Protéger et valoriser le Rhins et ses abords ainsi que le Marmanton**, qui constituent d'importantes continuités écologiques
- **Prendre en compte le risque d'inondation** déjà connu et limiter le développement en conséquence sur les espaces concernés.

### 17-3- Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2, 1.3, 1.4 et 1.5.*

- **Développer l'attractivité résidentielle du bourg en appliquant les orientations suivantes :**
  - **Protéger et valoriser le bâti d'intérêt patrimonial remarquable** repéré au schéma :
    - A l'est les maisons ouvrières et le viaduc
    - Au nord, la chapelle du XIIème siècle, le lavoir dans le parc Dugoujard ainsi que le four Cabin
    - A l'est, l'arbre de Sully, l'enclos mégalithique, la maison bourgeoise
    - Au sud, la centrale hydraulique et thermique et la cheminée du site Passot, la maison bourgeoise attenante ainsi que la marquise de la gare
  - **Encourager l'entretien, la restauration et la mise en valeur du bâti ancien** intéressant pour maintenir le caractère du bourg.
  - **Intégrer au bourg les secteurs de développement identifiés sur le schéma d'aménagement, afin qu'ils contribuent à l'attractivité et à la structuration du bourg.** Les détails des orientations d'aménagement propres à ces secteurs sont précisés dans la partie « OAP aménagement - commune de St Victor-sur-Rhins ».
  - **Prioriser le renouvellement urbain sur certains bâtis identifiés sur le schéma d'aménagement** et particulièrement significatifs pour le bourg : le tissu ancien central autour de la RD : cf. l'OAP « renouvellement urbain ».
  - **Conserver la morphologie du bourg** (pour les constructions nouvelles, les extensions, les reconstructions) :
    - **en préservant les alignements bâtis** indiqués au schéma (reconstruction ou constructions nouvelles),
    - **en respectant et s'inscrivant en continuité des caractéristiques des bâtis limitrophes** (hauteur, type de clôtures, couleurs, matériaux, ...),

- en développant des **formes urbaines de gabarit similaire au bâti ancien** : R+1+combles, formes géométriques simples, toits à deux ou quatre pans, maisons accolées...
  - **Poursuivre les aménagements et la requalification de l'espace public** réalisée en cœur de bourg et identifié dans le schéma, notamment :
    - En direction du Rhins pour valoriser les points de vue depuis le pont et inciter à son franchissement
    - Sur la D9 pour la valoriser les différents commerces, services et équipements
    - Au niveau de la rue de l'Église pour valoriser l'école et l'édifice religieux.
    - Requalifier les espaces de stationnement identifiés sur le schéma d'aménagement
- **Organiser le développement de l'urbanisation de façon différenciée :**
  - **Densifier de façon adaptée les constructions** sur les secteurs autour de la gare (voir l'OAP Gare)
  - **Limiter la densification de constructions** dans les secteurs les plus excentrés par rapport au bourg.

## 17-4- Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements

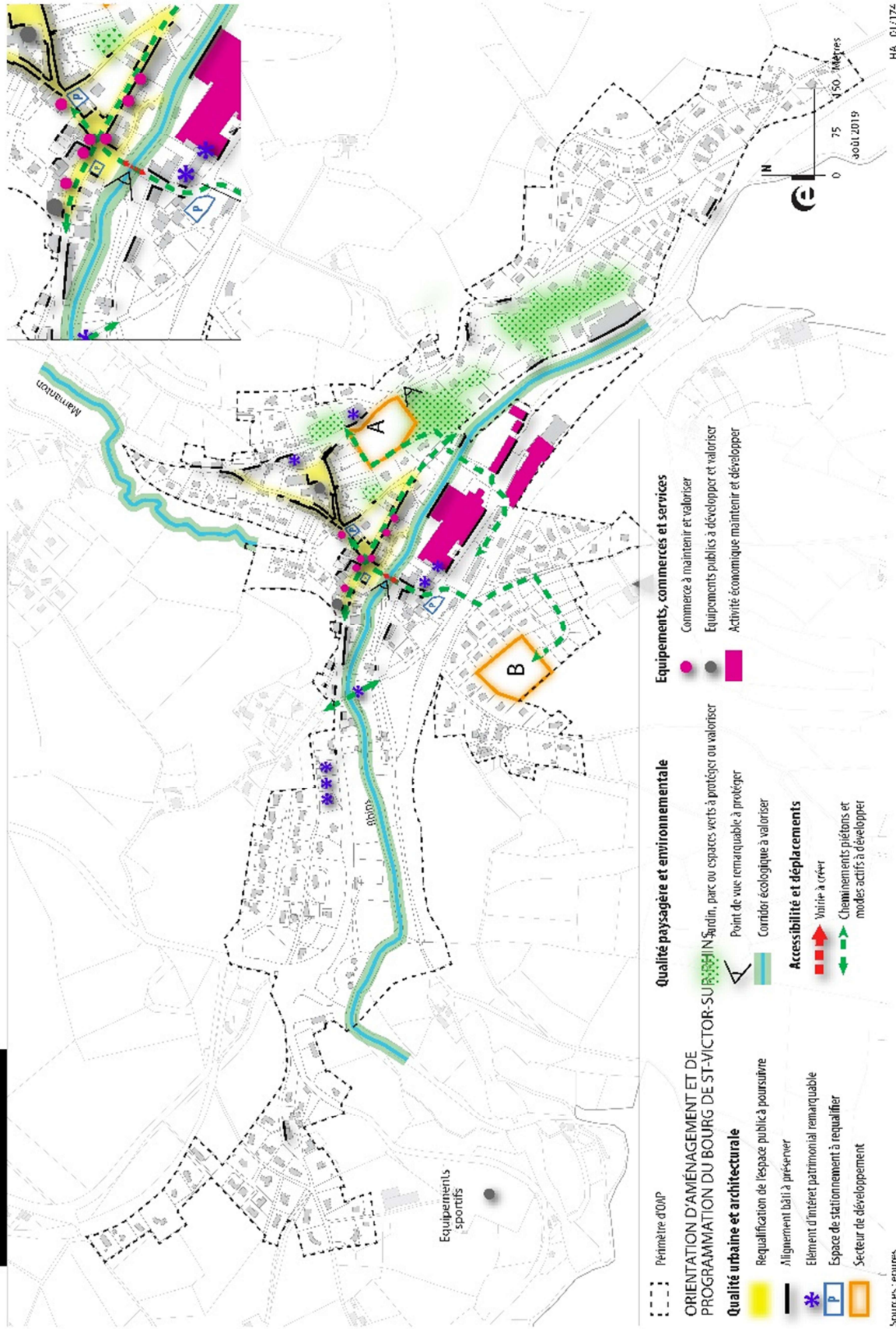
*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Valoriser les cheminements piétons existants et renforcer le développement des modes actifs dans l'aménagement des voiries existantes** afin de créer ou de renforcer le lien entre les différentes parties du bourg et l'accès aux équipements publics
- **Aménager et valoriser les passages et traversées identifiés sur le schéma d'aménagement** afin de sécuriser les cyclistes et piétons et renforcer le lien nord-sud au sein du bourg

## 17-5- Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques

- **Maintenir et développer les services et commerces de proximité** (Restaurant, bar-tabac, boucherie, boulangerie, ...) qui contribuent à la vie et au dynamisme du bourg
- **Maintenir et valoriser la Mairie et l'école qui constituent des équipements publics essentiels pour la vie du village**
- **Accompagner le maintien et le développement des activités économiques et touristiques**

**OAP PLUI COPLER**  
Saint-Victor-sur-Rhins



Sources : epures

## 18- Vendranges

### 18-1- Introduction

Le bourg de Vendranges s'inscrit dans une pente, sur un replat de terrain. Cette situation lui confère une sensibilité paysagère, avec une silhouette assez visible depuis les voies principales (la RD1082- exRN82-, et la RN82 à l'Est). Le bourg ancien, de petite taille, bien réhabilité (bâti et espaces publics), a un vrai charme. Le village était anciennement traversé par le RN82, qui coupe encore fortement le village (même si aujourd'hui le trafic est dérisoire) entre le vieux bourg à l'Est et quelques lotissements récents, et à l'ouest, l'école et un lotissement.

Le bourg de Vendranges compte très peu d'éléments de centralité et d'animation, hormis l'école. Or celle-ci est située sur la rive Ouest de la RD, contribuant ainsi à l'éclatement du village de part et d'autre de cette voie.

Les principaux objectifs de développement sont:

- Identifier les espaces les plus propices à recevoir une certaine densification/ diversification de logements dans le bourg pour renforcer celui-ci et renforcer les liens entre les différentes entités
- Traiter la traversée de la RR1082 afin de « recoudre » les deux rives du bourg.
- Protéger les éléments de paysage notamment la silhouette du bourg, les abords de la voie principale, les entrées du village le long de la RD
- Protéger la trame végétale : les espaces boisés et les haies

### 18-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Préserver le caractère naturel et/ ou agricoles des espaces autour du bourg**, qui participent de l'identité de celui-ci et à la définition de sa silhouette : notamment la topographie et les espaces naturels à l'est du bourg constitue une limite naturelle à l'urbanisation
- **Porter une attention particulière à l'intégration paysagère des nouvelles constructions pour maintenir la silhouette et la morphologie urbaine du bourg** : implantation des constructions à l'alignement ou en cas de retrait constitution d'un mur à l'alignement, (suivant les indications du schéma), constitution de jardins sur les arrières de parcelles, insertion des constructions dans la pente, ...
- **Protéger de l'urbanisation certains parcs, jardins, potagers et autres espaces libres urbains de qualité**, identifiés au schéma, constituant des éléments de respiration nécessaires au maintien de la qualité d'habiter et caractéristiques de la morphologie urbaine du village.
- **Protéger les mares et plans d'eau identifiés sur le schéma**

### 18-3- Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2, 1.3, 1.4 et 1.5.*

- **Développer l'attractivité résidentielle du bourg en appliquant les orientations suivantes :**
  - o **Protéger et valoriser le bâti d'intérêt patrimonial remarquable** repéré au schéma (église, Madone)
  - o **Encourager l'entretien, la restauration et la mise en valeur du bâti ancien** pour maintenir le caractère du bourg.
  - o **Conserver la morphologie du bourg** (pour les constructions nouvelles, les extensions, les reconstructions) :
    - **en préservant les alignements bâtis** indiqués au schéma (reconstruction ou constructions nouvelles),
    - **en respectant et s'inscrivant en continuité des caractéristiques des bâtis limitrophes** (hauteur, type de clôtures, couleurs, matériaux, ...),
    - en développant des **formes urbaines de gabarit similaire au bâti ancien** : R+1+combles, formes géométriques simples, toits à deux ou quatre pans, maisons accolées...
  - o **Qualifier l'espace public** identifié sur le schéma d'aménagement afin de :
    - Réaliser une continuité des espaces au cœur du bourg, afin de permettre des usages partagés (modes doux et véhicules), valoriser le bâti, et relier les différentes entités (« recoudre » les deux rives de la RD1082).
  
- **Organiser le développement de l'urbanisation de façon différenciée :**
  - o **Intégrer au bourg le secteur de développement localisé au nord afin qu'il contribue au dynamisme du bourg.** Les détails des orientations d'aménagement propres à ce secteur sont précisés dans la partie « OAP aménagement - commune de Vendranges ».

## 184- Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Valoriser les cheminements piétons existants et renforcer le développement des modes actifs le long des voiries existantes** afin de créer ou renforcer le lien entre les différentes parties du bourg et l'accès aux équipements publics (école, mairie, équipements sportifs au nord...).
- **Aménager le carrefour au niveau de l'école (D 1082) afin de sécuriser d'une part la desserte du bus scolaire et d'autre part la traversée des piétons et cycles entre l'école, le lotissement de la « Madone » et le centre-bourg**

## 185- Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques

- **Valoriser et développer les équipements publics** qui contribuent à la vie et au dynamisme du village
- **Pérenniser l'auberge – restaurant** présente dans le cœur de bourg

**OAP PLUj COPLER**  
Vendranges

--- Périmètre d'OAP  
**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU BOURG VENDRANGES**

**Qualité urbaine et architecturale**

- Requalification de l'espace public
- Alignement bâti à préserver
- Élément d'intérêt patrimonial remarquable
- Secteur de développement

**Qualité paysagère et environnementale**

- Jardin, parc ou espaces verts à protéger ou valoriser
- Plan d'eau ou mare à protéger

**Accessibilité et déplacements**

- Cheminements piétons et modes actifs existant ou à développer
- Sécurisation de la séquence routière face à l'école
- Traversée souterraine à valoriser

**Equipements, commerces et services**

- Commerce à maintenir et valoriser
- Equipements publics à développer et valoriser



Sources : epures

HA - 01/174



---

# Les OAP Aménagement



# 1- Principes généraux à l'ensemble des sites

*Les références d'aménagement et d'opérations (photos et schémas) ci-après ont pour objectif d'illustrer les principes généraux développés dans cette partie des OAP*

## 1-1- Intégrer la trame verte aux projets de constructions ou aux opérations d'aménagement

### Préservation de la végétation existante

Dans un objectif d'insertion paysagère, de maintien de la biodiversité et de limitation des chaleurs estivales, la végétation existante identifiée dans les schémas d'aménagement devra être maintenue (haie, arbres isolés, alignement d'arbres, bosquets, ...).

Si une végétation de qualité est présente sur la parcelle (arbres d'essence « noble », roseraie, espèces végétales de collection, etc), celle-ci devra être préservée au maximum. Si des essences végétales protégées sont présentes sur la parcelle, les individus et leur milieu devront être protégés.

Les cœurs d'îlot vert identifiés sur les schémas d'aménagement devront être préservés et mis en valeur (interstice paysager, jardins potagers, vergers, ...) en raison de leur importance dans la qualité de vie pour les habitants.

### Végétalisation des espaces fonctionnels

Les espaces de recul par rapport aux espaces publics et aux voies, lorsqu'ils existent, doivent bénéficier d'un aménagement paysager qualitatif.



### Traitement des limites avec les espaces agri-naturel

Les limites clôturées entre les espaces privés et les espaces agri-naturels doivent s'inscrire en cohérence paysagère avec leur environnement notamment par :

- Une végétalisation de ces clôtures,
- Une diversification des essences végétales choisies,
- Une adaptation de la hauteur et de la forme de la haie (éviter les haies géométriques / murs végétaux composés d'une seule essence),

- Une optimisation du passage de la petite faune (aménagements d'ouverture en pied de clôture et de muret, systèmes de grillage à maille large, ...).

### **Préservation, restauration et création des haies**

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Les essences citées en annexe du règlement écrit seront à privilégier pour leur capacité à accueillir une biodiversité riche. Elles seront également privilégiées dans les aménagements publics.

Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Les haies bocagères existantes sur l'unité foncière doivent être conservées dans leur forme et leur composition à l'exception des aménagements nécessaires à la réalisation d'un accès. Toute haie supprimée devra faire l'objet d'une reconstitution à linéaire constant.

Toutes les espèces invasives ou qui produisent d'importants déchets verts sont à éviter.

Les essences à potentiel allergisant sont à éviter dans les aménagements urbains ou à proximité d'établissement accueillant un public sensible.

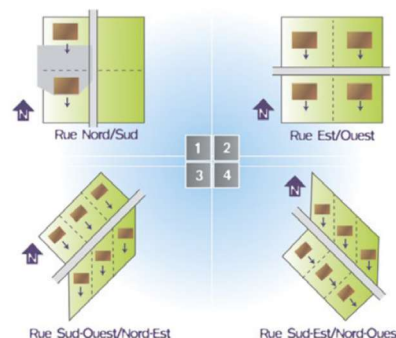
## **1-2- Intégrer l'ensemble des principes du bioclimatisme**

Les principes du bioclimatisme visent à maximiser les apports en énergie solaire « gratuit » tout en recherchant un fort confort d'usage. A travers ces principes, on cherchera aussi à préserver les bâtiments des chaleurs estivales et du vent. Ces principes permettent d'atteindre les objectifs de la réglementation thermique à moindre coût.

Lors de la réalisation de projets urbains, de constructions neuves ou d'opérations de réhabilitation, on recherchera à intégrer l'ensemble des principes du bioclimatisme sauf si cela porte atteinte à la préservation du patrimoine, du paysage ou à l'insertion du projet dans le bâti existant.

### **Privilégier les orientations Nord-Sud pour les nouvelles constructions**

- Privilégier l'orientation des principales façades au Sud ou, éventuellement, en fonction de la configuration du site, au Sud-Est.
- Anticiper, lors de la création du réseau viaire et du découpage parcellaire, la capacité du nouvel aménagement à permettre l'orientation des principales façades des bâtiments au Sud ou, éventuellement, en fonction de la configuration du site, au Sud-Est.
- Lors d'opération de renouvellement urbain, analyser l'opportunité d'orienter les façades principales au Sud ou, éventuellement, en fonction de la configuration du site, au Sud-Est.

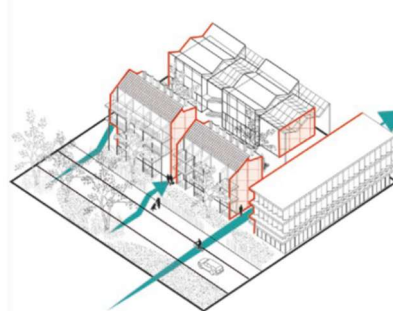
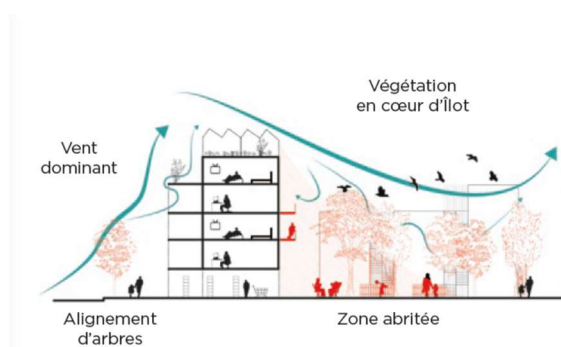


Source : Groupe Re Source

### **Intégrer la circulation du vent**

L'objectif est limiter les chaleurs estivales et d'éviter les effets canyons (accélération du vent liée à l'organisation des rues) en :

- Favorisant une bonne ventilation par l'orientation et l'implantation des bâtiments
- Créant des ouvertures dans les fronts bâtis qui assurent la ventilation du quartier et permettent d'éviter les effets corridors de vent

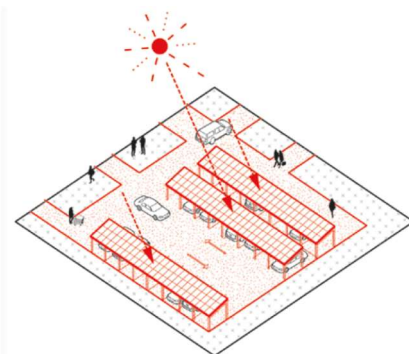


Source : Nantes Métropole

### **Développer les énergies renouvelables**

L'objectif est d'augmenter la production d'énergie sur le territoire en adéquation avec les potentiels disponibles et les réseaux présents :

- Favorisant la production d'énergie à l'échelle des bâtiments
- Maximisant la production d'énergie sur les espaces déjà imperméabilisés



Source : Nantes Métropole










### **Limiter les masques en façade et sur les toitures**

Dans un objectif de maximiser les apports solaires et le recours aux énergies renouvelables d'origine solaire, lors de la conception du projet :

- Les masques existants devront être pris en compte pour éviter/limiter les ombres portées sur les nouveaux bâtiments (bâtiments existants, relief, végétaux, ...),
- Les masques solaires devront être évités entre les différents bâtiments du projet et sur les autres bâtiments limitrophes.

### **Orientation, pente et caractéristiques des toitures**

- L'objectif principal est de prévoir une toiture favorable à l'accueil de capteurs photovoltaïques : pente, orientation et conception (anticiper la surcharge d'exploitation des panneaux en toiture).

INCLINAISON					
ORIENTATION		0°	30°	60°	90°
EST		0,93	0,90	0,78	0,55
SUD-EST		0,93	0,96	0,88	0,66
SUD		0,93	1,00	0,91	0,68
SUD-OUEST		0,93	0,96	0,88	0,66
OUEST		0,93	0,90	0,78	0,55

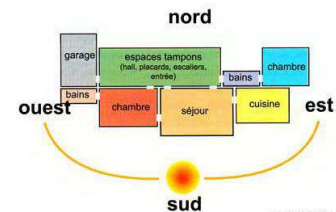
Indication de la production relative en fonction des orientations et de l'inclinaison des capteurs photovoltaïques

*Source : Hespul*

### **Conception architecturale**

L'organisation architecturale du bâtiment permet de mobiliser de façon optimum les apports solaires. On cherchera ici à maximiser les apports en chaleur, mais aussi en lumière naturelle en :

- Privilégiant la double orientation des logements propice à l'ensoleillement et la bonne ventilation des logements
- Mettant les pièces de vie au Sud-Est à Sud-Ouest du logement,
- Apportant de la lumière naturelle dans les pièces de vie et les zones de passage (communs des immeubles par exemple). *Source : ADEME*



### **Impact environnemental des matériaux**

L'analyse globale d'un matériau de construction, de sa fabrication jusqu'à son recyclage, montre de fort écart en termes d'impact environnemental.

On cherchera à utiliser des matériaux qui ont un faible impact sur l'environnement : faible besoin en énergie pour sa fabrication (énergie grise), facilement recyclable, etc.

Usage	Matériaux	Énergie grise	Effet de Serre	
<b>Maçonnerie</b>	Béton			
	Maçonnerie isolation répartie			
	Terre crue			
	Ossature bois			
	Paille porteuse			
<b>Isolation</b>	Synthétiques	Polystyrène expansé		
		Polystyrène extrudé		
	Minéraux	Laine de verre, Laine de roche, Béton cellulaire		
		Chanvre, Fibre de bois		
	Bio-sourcés	Paille		
		Laine de mouton, Cellulose		
		Fibres textiles		

Source : Nantes Métropole

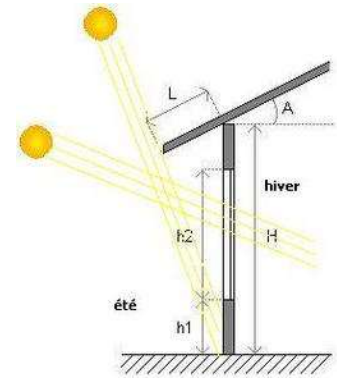
### **Lutter contre la chaleur estivale**

Les objectifs principaux sont de :

- Intégrer des espaces végétalisés, des plantations et des pièces d'eau aux aménagements,
- Profiter d'un éventuel recul en cas d'alignement sur voirie pour végétaliser les pieds d'immeuble
- Limiter le traitement minéral des sols,
- Privilégier l'usage de matériaux aux tons clairs présentant un albédo élevé,
- Prévoir, sur les bâtiments, des dispositifs de protection des rayonnements directs d'été (par exemple avancée toit, casquette, brise soleil),
- Privilégier les essences caduques pour la protection solaire estivale des bâtiments.



Source : ADEME      Source : P. Rozet



### 1-3- Intégration paysagère des équipements domestiques de production d'énergie

**Pour les nouvelles constructions**, il est nécessaire :

- D'intégrer, dès la conception du projet architecturale, le recours à un type d'énergie,
- De réfléchir à son installation qualitative sur la construction.

**Pour les constructions existantes**, il est nécessaire de :

- Privilégier une insertion discrète avec l'existant,
- Définir l'emplacement en fonction des lignes de force du bâtiment (faitage, gouttière, ...),
- Favoriser l'implantation sur les bâtiments annexes ou les appentis,
- Privilégier les couleurs sombres sans qualité de brillance,
- Pour les panneaux solaires, encastrer les panneaux dans la couverture et non les superposer.

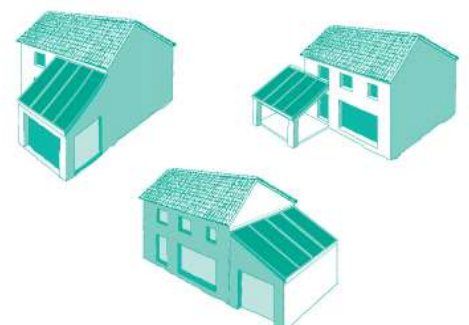
Source : PNR des Grandes Causses



Exemples d'implantation de panneaux solaires en fonction de la composition de la façade (portes et fenêtres).



Exemples d'implantation de panneaux solaires sur appentis.



## 1-4 Intégrer une bonne gestion de l'eau dans les constructions et aménagements

L'objectif principal est de limiter l'imperméabilisation des sols, de ne pas bloquer l'écoulement naturel de l'eau. Pour ce faire, les constructions et aménagements devront rechercher :

- Une limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Une perméabilité des espaces de stationnements (surface en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...),
- Une compensation à l'imperméabilisation (végétalisation des toitures et des façades, stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...),
- Une préservation des écoulements naturel de l'eau (noues, talwegs, fossés),
- Une application à minima du coefficient de biotope par surface inscrit dans le règlement écrit.

Il convient également de préserver les espaces en eau, de favoriser l'infiltration naturelle et la récupération de l'eau pluviale. Pour ce faire, les constructions et aménagements seront conçus de façon à :

- Préserver le réseau hydrographique temporaire ou permanent existant (cours d'eau, biefs, zone humide, talweg, fossé, axe de ruissellement, ...) et valoriser la présence de l'eau (amélioration du cadre de vie, développement de la biodiversité, lutte contre les effets d'îlot de chaleur urbain, ...),
- Privilégier une gestion aérienne des eaux pluviales plutôt que de tout rejeter dans les réseaux (le « tout tuyau doit laisser place à une gestion intégrée) : noues paysagères, bassin d'infiltration, fossés,
- Favoriser l'infiltration et la rétention temporaire des eaux pluviales (noue ou de fossé végétalisée, équipements de récupération de l'eau pour l'arrosage, réalisation de toitures végétalisées),
- Recourir à des matériaux drainants pour les trottoirs, cheminements modes actifs, stationnement, voiries, ...



## 1-5- Intégrer la gestion des déchets dans les aménagements

Les espaces nécessaires à l'aménagement de point d'apport volontaire pour les ordures ménagères devront être prévus dans chaque opération, et suffisamment dimensionnés.

L'espace collectif pour la gestion des déchets des habitants sera opaque et si possible ombragé (végétation ou abriter par un mur de bâti situé au sud de la structure) pour limiter la chaleur pouvant créer des nuisances. Cet espace de gestion des déchets accueillera des conteneurs mutualisés : ordures ménagères, tri sélectif, déchets verts).



*Exemples d'intégration des conteneurs*

## 1-6- Veiller à favoriser les différents modes de déplacements

La morphologie et le traitement des voies seront adaptés aux flux de circulation envisagés, et hiérarchisés : axe principaux, liaisons entre quartiers, rue de quartier, rue résidentielle ou ruelle, venelle...etc.

Les revêtements de sols seront adaptés aux usages et on privilégiera ceux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Les modes actifs de déplacement seront pris en compte de façon globale dès la conception de l'opération ou du secteur d'opération, avec les principes suivants : confort du cheminement, continuité entre les itinéraires, agrément et sécurité des usagers.



*Exemple d'une voirie de quartier : végétalisation, ambiance apaisée -St Priest (69)*



**Exemples de voie de desserte « apaisée » d'opérations de logements-St Priest (69)**



*Exemple d'une voie de desserte interne d'une opération de logements qui n'est pas imperméabilisée -Chalon sur Saône*



*Exemple de chemin piéton accompagnant une voirie -Avremesnil (76)*

## 1-7- Une gestion du stationnement innovante

Le stationnement résidentiel sera organisé sur les espaces privés de l'opération. Des solutions variées, composant avec le bâti et les clôtures, seront privilégiés, garage préau aligné sur la rue qui peut servir d'espace de jeux abrité, emplacements sur dalles engazonnées...etc.

Ces stationnements pourront être regroupés dans un espace collectif, à partir duquel des accès piétons permettront de rejoindre les logements.

Les aires de stationnement collectives seront traitées en matériaux perméables pour limiter l'imperméabilisation des sols.



## 2- OAP aménagement commune de Cordelle

### **Cordelle**

Sous le bourg  
N° : 1/1

Superficie du site : 1,05 ha  
Dont 2350m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> déjà  
construits et 2700 m<sup>2</sup> non  
constructibles pour parc

### **Programmation :**

- Le développement se fera en minimum en deux phases. La présente OAP encadre la première phase.
- **8 logements** minimum sont attendus dans la première phase, de type intermédiaire et/ou individuel groupé.

### **Qualité paysagère et environnementale :**

- Chaque logement bénéficiera d'une espaces privatif extérieur (jardin, terrasse).
- Dans la mesure du possible, les logements seront orientés au sud dans le respect des principes bioclimatiques.
- Aménager un espace vert collectif sous la forme d'un parc dans l'emprise inconstructibles situées au Nord-Ouest du site.

### **Qualité urbaine et architecturale :**

- Les nouveaux logements s'implanteront proche des voies de circulation afin de constituer un front bâti sur rue. En cas de recul, le recul devra être traité avec des aménagements paysagers de qualité.

### **Accessibilité et déplacements :**

- Définir un système de circulation adapté en s'appuyant sur le tracé des voies et chemins existants pour assurer la desserte du site : chemin à l'est, voie de desserte des logements Loire Habitat à l'Ouest, ...L'absence d'accès possible à ce jour par le nord (alignement du bâti du faubourg le long du Docteur Ouillon) nécessite la mise en place d'accès en sens unique ou des impasses / voies de retournement à partir du sud Toutefois, des opérations de renouvellement urbain qui seraient engagées sur le secteur du faubourg pourraient permettre de créer de nouveaux accès/perméabilités piétonnes ou automobiles.
- Aménager des voies de desserte maillées et permettant de traverser d'est en ouest le secteur., supports des cheminements modes actifs

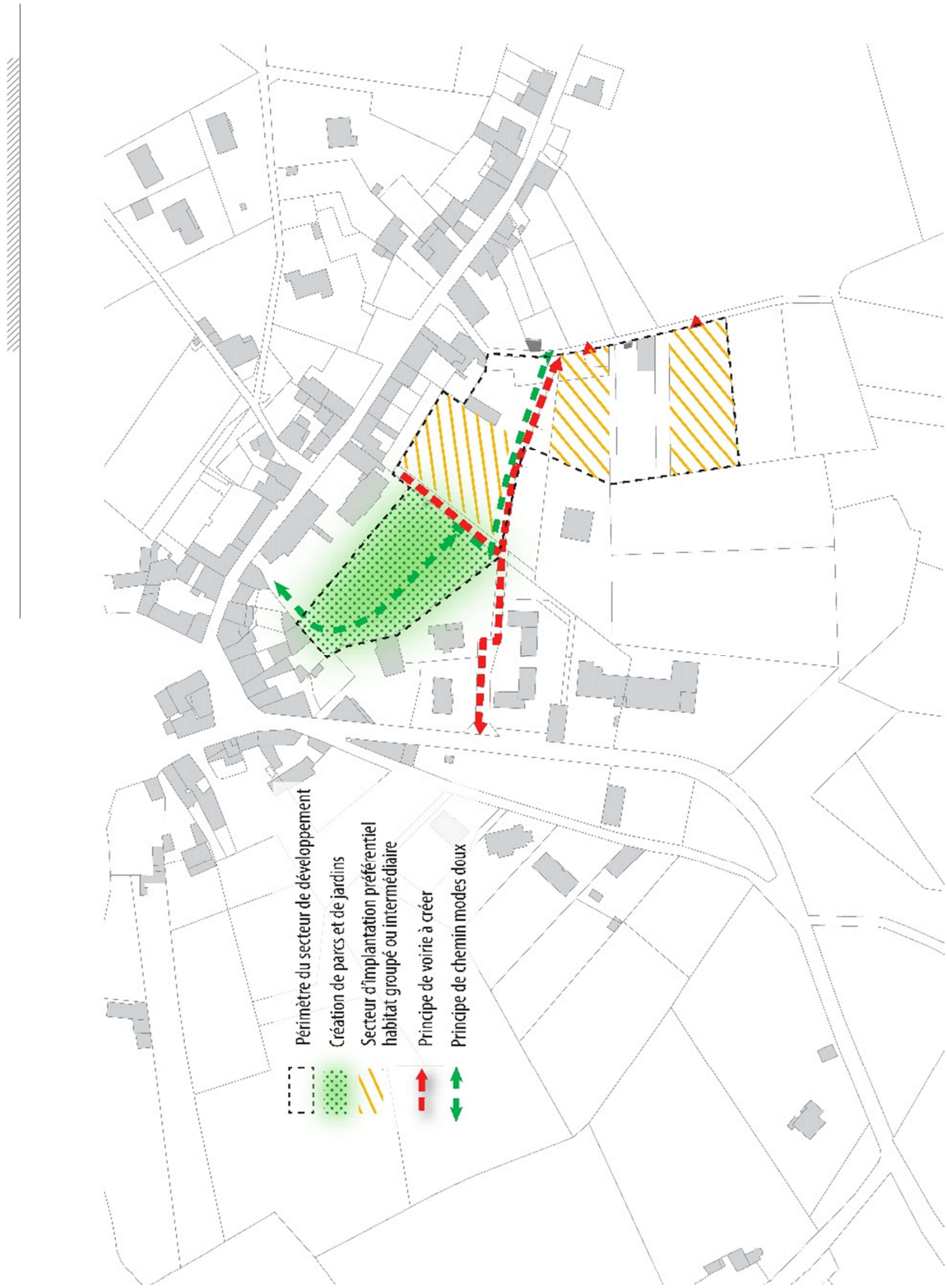


Illustration à titre d'information

### 3- OAP aménagement commune de Croizet-sur-Gand

#### Croizet sur Gand

Ouest du bourg

N° : 1/1

Superficie du site : 1381 m<sup>2</sup>

#### Programmation :

Le site est dédié à l'accueil de logements : **2 logements minimum** sont attendus sur le secteur, de type individuel et/ou individuel groupé.

#### Qualité paysagère et environnementale :

- Chaque logement bénéficiera d'un espace privatif extérieur (jardin, terrasse).
- Dans la mesure du possible, les logements seront orientés au sud dans le respect des principes bioclimatiques.

#### Qualité urbaine et architecturale :

- Afin de constituer un front bâti sur rue, la limite avec la voie à l'est sera matérialisée soit par un muret de clôture, soit par les constructions (annexes ou logement).

#### Accessibilité et déplacements :

- S'appuyer sur le tracé des voies et chemins existants à l'est pour assurer la desserte du site

A titre informatif, une extension du réseau potable Place du souvenir est nécessaire sur 40ml (source : Roannaise de l'eau)



Illustration à titre d'information

## 4- OAP aménagement commune de Fourneaux

### Fourneaux

Chemin de Roche- nord du bourg  
N° : 1/1

Superficie du site : 8800m<sup>2</sup>

### Programmation :

Le site est dédié à l'accueil de logements. Ce secteur sera urbanisé en plusieurs phases. Cette OAP concerne la première phase de réalisation.

Il est attendu **15 logements minimum** en proposant une diversité de formes assez compact compte tenu de la proximité du bourg et de ses équipements de l'habitat groupé ou intermédiaire.

### Qualité paysagère et environnementale

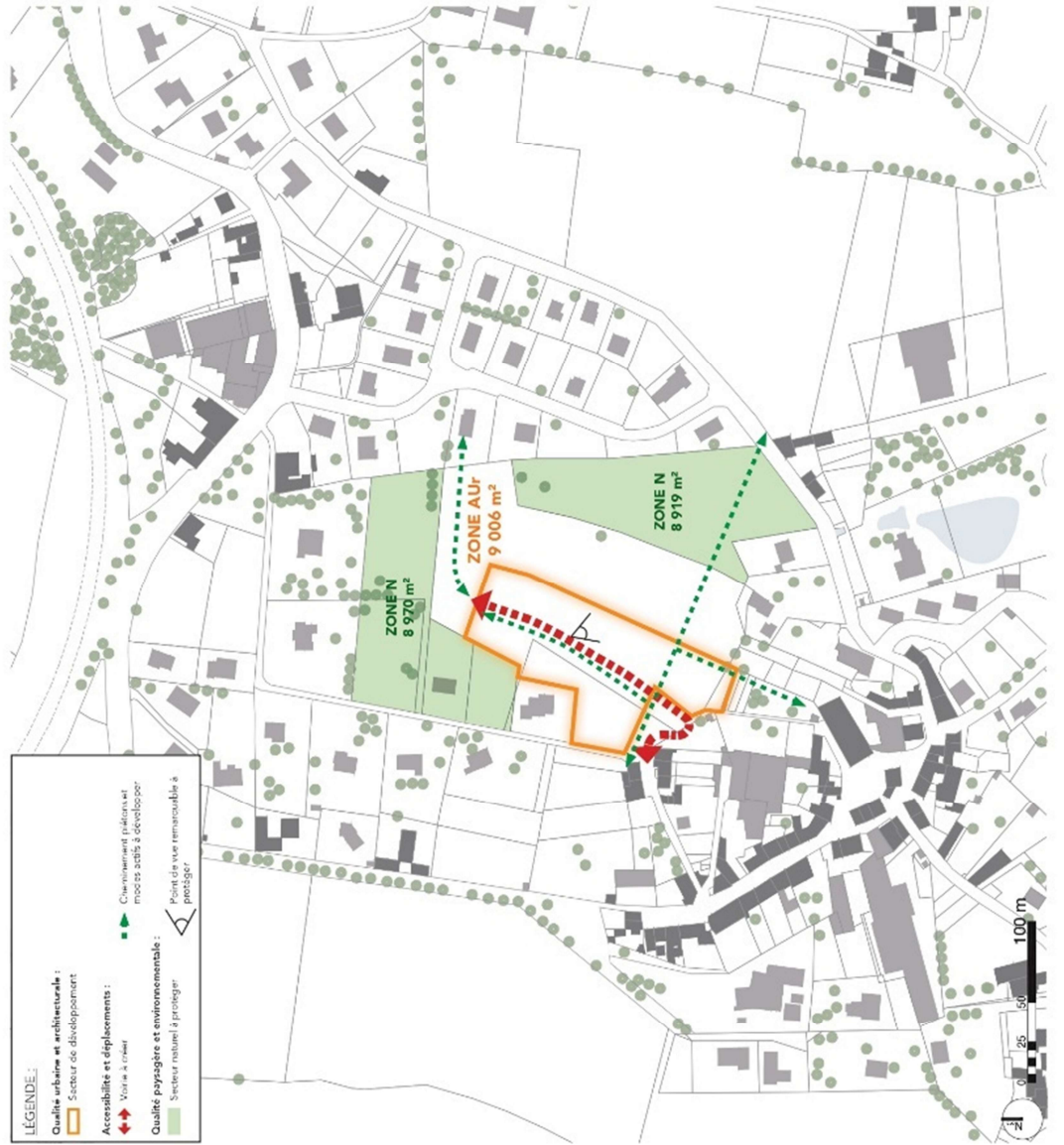
- Dégager pour chaque logement des espaces de jardin privatif orientés au sud ou l'ouest afin que ceux-ci bénéficient d'un bon ensoleillement.
- Maintien d'une continuité écologique Ouest-Est au sud du site dans l'accompagnement de cheminements doux ou par le maintien d'une bande plantée le long des limites séparatives.

### Qualité urbaine et architecturale

- Implanter les constructions afin que les logements soient orientés au sud ou est-ouest, dans le respect des principes bioclimatiques énoncés dans les dispositions générales.

### Accessibilité et de déplacements

- Réaliser une voirie d'accès pour l'ensemble de l'opération qui relie la rue du lotissement au nord-est, en passant par un terrain communal. Cette voie sera traitée en impasse en attendant, plus tard qu'elle puisse être reliée à la rue au sud-ouest, avec la présence d'un emplacement réservé dédié



## Préprogramme OAP :

### Accessibilité et déplacements :

- > Développer un maillage qui permet de créer de nouvelles continuités des cheminements modes actifs pour connecter secteur de développement, secteurs résidentiels environnants et coeur de bourg
- > Créer une voie de desserte centrale, connectée au réseau viaire existant et permettant de desservir les parcelles urbanisées du secteur de développement
- > Valoriser les cheminements par un accompagnement végétal et une intégration paysagère des aires stationnées

### Programmation urbaine et architecturale :

- > Moduler les densités bâties pour accompagner la morphologie caractéristique du village avec des formes plus denses au contact immédiat du centre-bourg au Sud et individualisantes en marge des secteurs pavillonnaires au Nord
- > Développer au moins 15 logements, avec des formes d'habitat diversifiées, tout en privilégiant des formats individualisants (maisons partagées, maisons accolées, habitat intermédiaire, micro-collectif...)
- > Organiser le secteur de développement en implantant les nouvelles constructions le long de la voie de desserte avec un rythme permettant des ouvertures visuelles ponctuelles sur le grand paysage

Illustration à titre d'information

## 5- OAP aménagement commune de Machézal

### Machézal

La fillonière

N° : 1/1

Superficie du site : 2931 m<sup>2</sup>

### Programmation

Sur le secteur, **5 logements minimum** sont attendus. Il s'agirait donc De logement sous la forme d'habitat individuel groupé ou intermédiaire.

### Qualité paysagère et environnementale

- Chaque logement devra bénéficier d'un espace de jardin privatif.

### Qualité urbaine et architecturale

- **Planter les logements en limite Est de la parcelle** aménagée afin :
  - o de dégager des **espaces de jardins**
  - o d'implanter les logements selon une **orientation est-ouest** pour qu'ils bénéficient d'un ensoleillement intéressant

### Accessibilité et déplacements

- **Elargir la voirie existante au nord-est pour permettre l'accès des véhicules**
- Créer un accès automobile à sens unique afin de minimiser l'emprise de la voie, qui débouche au sud sur l'accès de l'équipement public.  
Réaliser des **accès piétons à l'est du secteur de développement** pour, permettre de rejoindre les logements et les équipements au nord (mairie, école)

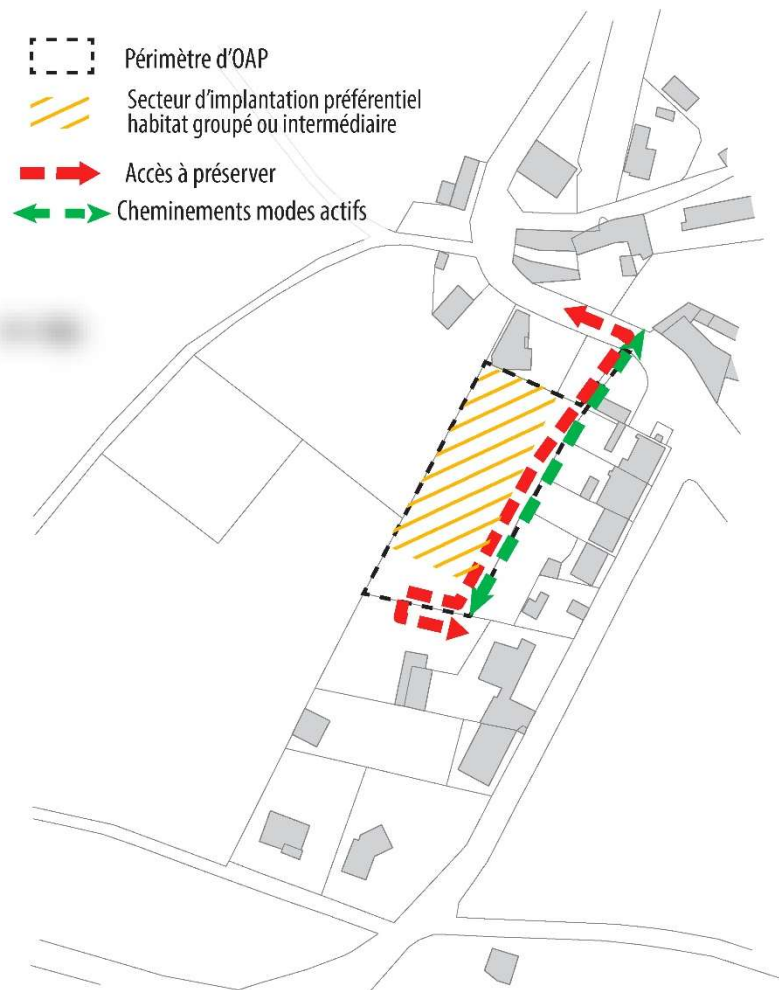


Illustration à titre d'information

## 6- OAP aménagement commune de Neaux

### Neaux

Le bourg

N° : 1/1

Superficie du site : 4435m<sup>2</sup>

### Programmation

Sur le secteur, **7 logements minimum sont attendus**. Il s'agirait donc de développer une diversité de forme d'habitat sous forme **d'habitat individuel groupé et de l'habitat individuel « pur »**.

### Qualité paysagère et environnementale

- **Les constructions seront implantées en recul de la RN7** : cet espace de recul sera traité de façon qualitative, en termes de paysage perçu depuis la RN7, et de façon à protéger les habitations du bruit engendré par le trafic (par exemple : plantations, léger merlon... etc.) (cf. OAP RN7).
- Chaque logement devra bénéficier d'un **espace de jardin privatif**.

### Qualité urbaine et architecturale

- **Planter les logements** selon une **orientation sud** pour qu'ils bénéficient d'un ensoleillement intéressant (dans le respect des principes bioclimatiques énoncés dans les dispositions générales).  
**La haie végétalisée existante** au nord devra être préservée afin de maintenir une barrière végétale faisant écran à l'interface avec les équipements au nord

### Accessibilité et déplacements

- **Créer un accès automobile par le nord** de la parcelle qui fonctionnera en impasse pour desservir les logements au sud.
- La voirie principale de desserte sera conçue de façon à **intégrer les noues paysagères et des espaces verts collectifs**.



Illustration à titre d'information

## 7- OAP aménagement commune de Neulise

### Neulise

Zone d'activités Les Jacquins  
N° : 1/5

Superficie du site : 12,33 ha

#### Programmation :

##### Site destiné à l'accueil d'activités économiques.

- Environ 10 lots à bâtir.
- L'objectif est d'atteindre 30 emplois/ha en moyenne sur ce site.

#### Qualité paysagère et environnementale :

- Conserver les boisements existants notamment le cordon boisé proche de l'échangeur des Jacquins qui permettra une meilleure intégration paysagère des futurs bâtiments (filtre planté).
- Préserver la haie bocagère existante à l'Est de la voie de desserte interne lors des aménagements des différents lots.
- Paysager et planter les reculs par rapport à la voie de desserte interne.
- Planter une haie champêtre / bocagère en limite Ouest du site pour ménager la transition avec les espaces agricoles limitrophes et créer un filtre paysager intégrant les nouvelles constructions.
- Qualifier le traitement des limites entre espaces privés et espaces publics : clôtures cohérentes d'une parcelle à l'autre (hauteurs, matériaux), doublement de la clôture par de la végétation, emploi de matériaux naturels et de couleur sobre (gris anthracite, noir)
- Limiter l'imperméabilisation des sols à l'échelle de chaque parcelle : infiltration, réutilisation des eaux pluviales, toitures végétalisées, matériaux perméables pour les aires de stationnement, ...

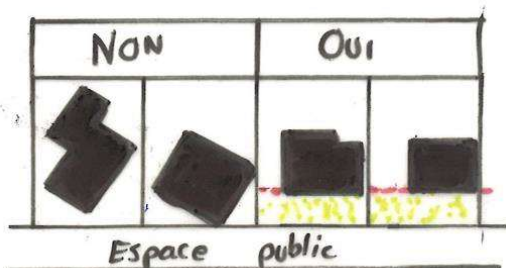
#### Qualité urbaine et architecturale :

- Constituer un front bâti cohérent le long de la voie de desserte en implantant les nouvelles constructions avec un recul cohérent d'une construction à l'autre depuis la voie de desserte.
- Privilégier la clarté et la sobriété dans le choix des enseignes (dimension, position sur la façade, non lumineuse, ...).
- Implanter les enseignes au volume du bâtiment, elles ne peuvent pas dépasser de l'acrotère ou de la façade.
- Intégrer les aires de stockages et de dépôts pour qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public et les principales routes limitrophes.
- Offrir un traitement architectural de qualité, soigné, aux façades tournées vers les routes (voie interne + RN 82) qui constituent la vitrine économique de la COPLER.

- Privilégier l'emploi de matériaux naturels de type bardage bois, béton, enduits de qualité, verre, ...

### Accessibilité et déplacements :

- Mutualiser ou regrouper les accès aux parcelles depuis la voie de desserte interne existante pour éviter une multiplication des voies privées.
- Mutualiser les espaces de stationnement des entreprises lorsque l'activités le permet.
- **Créer une liaison modes doux permettant de rejoindre la zone d'activité des Jacquins depuis le centre bourg de Neulise.** Cette liaison pourra s'appuyer sur l'aménagement de la RD 282 dont l'emprise est suffisamment importante pour accueillir une voie cyclable et piétonne.



► Positionnés à l'arrière du bâtiment les espaces techniques (stockage,...) sont masqués depuis l'espace public.



## Neulise

Le bourg

N° : 2/5

Superficie du site : 5285m<sup>2</sup>

### Programmation

Site destiné à recevoir principalement des logements.

**10 logements minimum sont attendus** en proposant une diversité de formes et de type d'occupation :

- Une partie en habitat « individuel pur » à l'ouest du secteur
- Une partie en habitat individuel groupé ou intermédiaire à l'est du secteur
- Sur l'ensemble de l'opération, il sera réalisé **trois logements sociaux** (en locatif ou en accession sociale).

### Qualité environnementale et paysagère

- Maintenir une continuité verte (ou écologique) entre le parc privé au nord (clos de murs) et les espaces agricoles au sud, en mobilisant les jardins privatifs des maisons individuelles et en végétalisant fortement l'espace public qui dessert l'opération du sud au nord.
- Séparer les jardins des logements individuels par des haies végétales basses ou des clôtures légères et non pleines afin de permettre une continuité écologique (passage de la faune) entre le parc privé localisé au nord du secteur à urbaniser et les espaces agricoles au sud.
- Attribuer à chaque logement un espace de jardin privatif afin de garantir une certaine qualité d'habiter aux futurs résidents

### Qualité urbaine et architecturale

- Dans la mesure du possible, implanter les logements selon une orientation sud ou une orientation est-ouest afin que ceux-ci bénéficient d'un ensoleillement intéressant suivant les principes bioclimatiques énoncés dans les dispositions générales.

### Accessibilité et de déplacements

- Réaliser une voie de desserte pour les logements, avec un seul accès sur la rue au sud.
- Prévoir un espace de retournement pour les véhicules à l'extrémité nord de la voie de desserte
- Attribuer un garage et/ou un espace de stationnement à chaque logement
- Un cheminements modes actifs public sera créé par la commune, en s'appuyant sur la voie de desserte de l'opération en passant par l'Est du site, pour permettre de relier le centre bourg et les équipements sportifs de la commune

A titre informatif, une canalisation des eaux usées traverse la parcelle d'Est en Ouest



Illustration à titre d'information

## Neulise

La Verchère (face salle des fêtes)  
N° : 3/5

Superficie du site : 1,55ha, dont 3000m<sup>2</sup>  
d'espace public et espace vert, 1<sup>ère</sup> phase  
d'une opération globale de 3,5 ha

### Programmation

Le site est dédié principalement à l'accueil de logements et à l'implantation d'une « maison médicale » regroupant des professionnels de santé. L'ensemble s'intègre à une opération en deux phases. La présente OAP concerne la première phase.

Pour la première phase, il est attendu **25 logements minimum et la réalisation des surfaces nécessaires à la « maison médicale »**.

Les logements devront présenter une diversification de forme et de type d'occupation :

- 8 logements individuels groupés ou sous forme d'habitat intermédiaire
- 7 logements individuels « purs » ou groupés
- 10 logements dans un petit collectif.

Sur l'ensemble de ces logements, il sera réalisé **10 logements sociaux** (en locatif ou en accession sociale).

- Les locaux de la maison de santé seront intégrés au petit collectif.

### Qualité paysagère et environnementale

Située au sud-ouest du village, l'opération s'attachera à **marquer qualitativement cette entrée du bourg** :

- Par une gradation progressive des constructions : de la maison individuelle au sud au petit collectif au nord, vers les équipements
- Par la création d'un espace public marquant, en lien avec les équipements.

Dans l'objectif d'apporter de la qualité à l'environnement quotidien des futurs habitants :

- Mise en place d'une trame végétale à l'intérieur de l'opération : espaces publics de rencontre et d'usages collectifs
- Attribuer à chaque logement un espace de jardin privatif, ou un espace extérieur type terrasse, afin de garantir une certaine qualité d'habiter aux futurs résidents

### Qualité urbaine et architecturale

- Dans la mesure du possible, implanter les logements selon une orientation est-ouest afin que ceux-ci bénéficient d'un ensoleillement intéressant suivant les principes bioclimatiques énoncés dans les dispositions générales.

### Accessibilité et de déplacements

- Aménagement d'un espace public de type « esplanade » au nord, faisant l'articulation aux équipements environnants (ancien théâtre, salle des fêtes).

- Réaliser deux voies de desserte pour les logements, avec chacun un seul accès sur la rue au nord. Dans la première phase de l'opération, ces voies fonctionneront en impasse. Dans la seconde phase, elles se prolongeront pour desservir la suite de l'opération



Illustration à titre d'information

## Neulise

Chemin du Mont  
N° : 4/5

Superficie du site : 6967m<sup>2</sup> dont 800m en  
espace vert collectif

### Programmation

Le site est dédié à l'accueil de logements

Il est attendu **13 logements minimum** en proposant une diversité de formes et de type d'occupation :

- Une partie en habitat groupé ou intermédiaire au nord et à l'ouest du secteur
- Une partie en habitat individuel groupé ou individuel « pur » à l'est du secteur
- Sur l'ensemble de l'opération, il sera réalisé **cinq logements sociaux** (en locatif ou en accession sociale).

### Qualité paysagère et environnementale

- Dégager pour chaque logement des espaces de jardin privatif orientés au sud ou l'ouest afin que ceux-ci bénéficient d'un bon ensoleillement.
- Aménager un espace vert collectif au sein de l'opération.

### Qualité urbaine et architecturale

- Implanter les constructions suivant les secteurs d'implantation indiqués au schéma afin que les logements soient orientés au sud ou est-ouest, dans le respect des principes bioclimatiques énoncés dans les dispositions générales.
- Matérialiser l'alignement le long du chemin du Mont : par les constructions, et/ou par les clôtures.

### Accessibilité et de déplacements

- Réaliser une voirie d'accès pour l'ensemble de l'opération qui relie le chemin du Mont à l'opération d'habitat groupé au nord du secteur.
- Prévoir un accès possible de cette voirie à des parcelles au sud-ouest pour désenclaver une partie de celles-ci qui pourraient alors faire l'objet d'une division/densification.



Illustration à titre d'information

## **Neulise**

Montée de Bellevue

N° : 5/5

Superficie du site : 2025m<sup>2</sup>

### **Programmation**

Le site est dédié à l'accueil de logements

Il est attendu **5 logements minimum** en proposant des formes d'habitat compacts :

- L'ensemble des logements seront de l'habitat groupé

### **Qualité paysagère et environnementale**

- Dégager pour chaque logement des espaces de jardin privatifs orientés à l'ouest afin que ceux-ci bénéficient d'un bon ensoleillement.

### **Qualité urbaine et architecturale**

- Implanter les constructions suivant les secteurs d'implantation indiqués au schéma afin que les logements soient orientés est-ouest, dans le respect des principes bioclimatiques énoncés dans les dispositions générales.
- Matérialiser l'alignement le long du chemin Vieux : par les constructions, et/ou par les clôtures.

### **Accessibilité et de déplacements**

- Les logements auront chacun un accès sur le chemin Vieux.

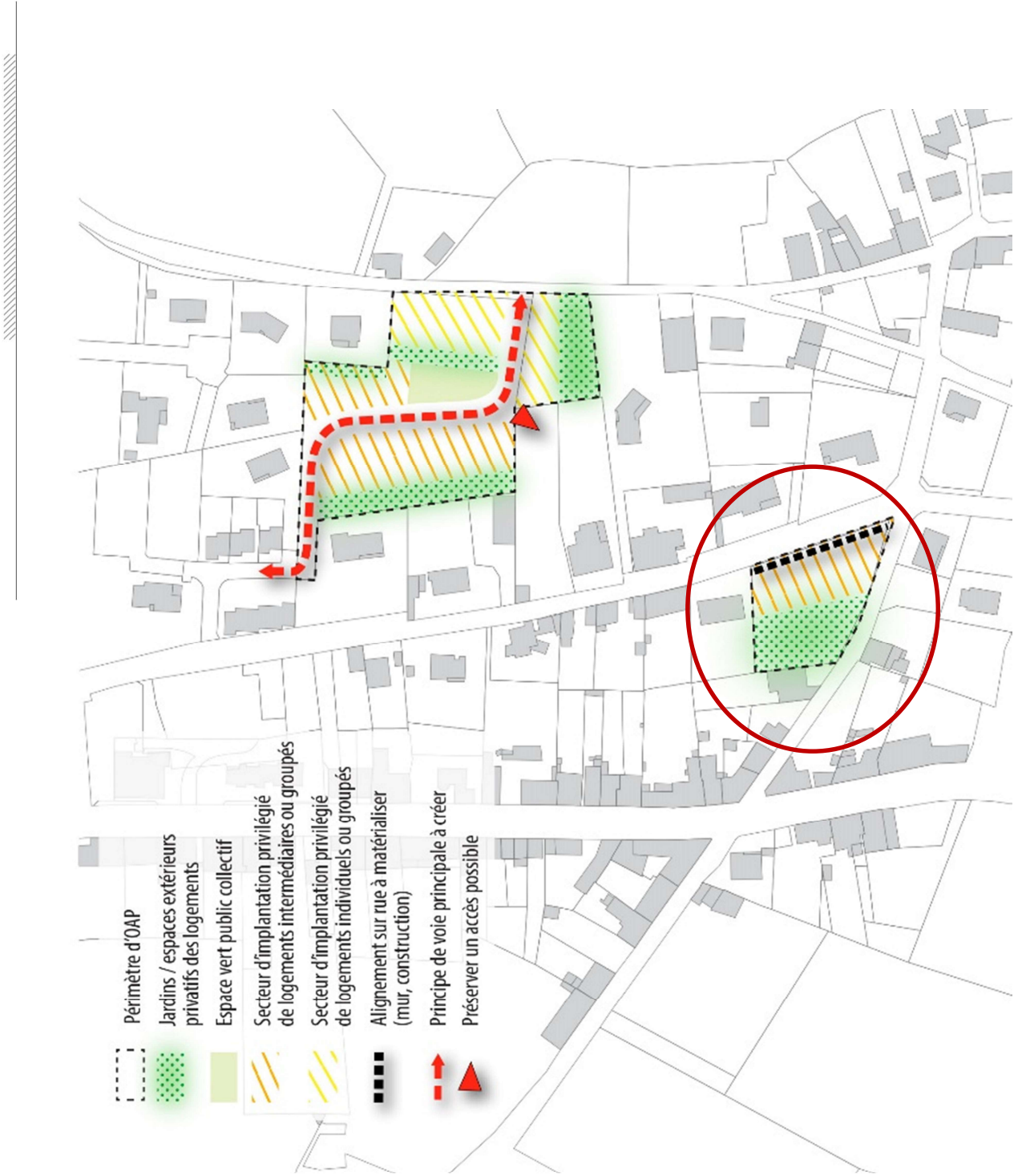


Illustration à titre d'information

## 8- OAP aménagement commune de Régnny

### Régnny

Tocard Est

N° : 1/1

Superficie du site : 7398 m<sup>2</sup>

### Programmation

- Sur le secteur, **15 logements** minimum sont attendus. Il s'agira donc de proposer des formes urbaines de type habitat intermédiaire et habitat individuel groupé

### Qualité paysagère et environnementale

- Attribuer à chaque logement un espace de jardin afin de proposer une certaine qualité d'habiter aux résidents
- Intégrer un aménagement paysager (alignement d'arbres, bosquets, bandes végétalisées) à la réalisation des nouvelles voiries
- Préserver les haies existantes sur le pourtour de l'opération

### Qualité urbaine et architecturale

- Implanter les logements intermédiaires préférentiellement en partie Sud du site, au plus proche du centre bourg afin de réaliser une transition en termes de gabarits et de formes.
- Implanter les logements au plus proche de la voie de desserte afin de qualifier cet espace public.

### Accessibilité et de déplacements :

- Réaliser une nouvelle voirie afin de desservir les logements
- Aménager des cheminements modes actifs sécurisés pour desservir les logements.
- Prévoir des espaces de stationnement proches de la voirie pour les logements intermédiaires au sud du secteur

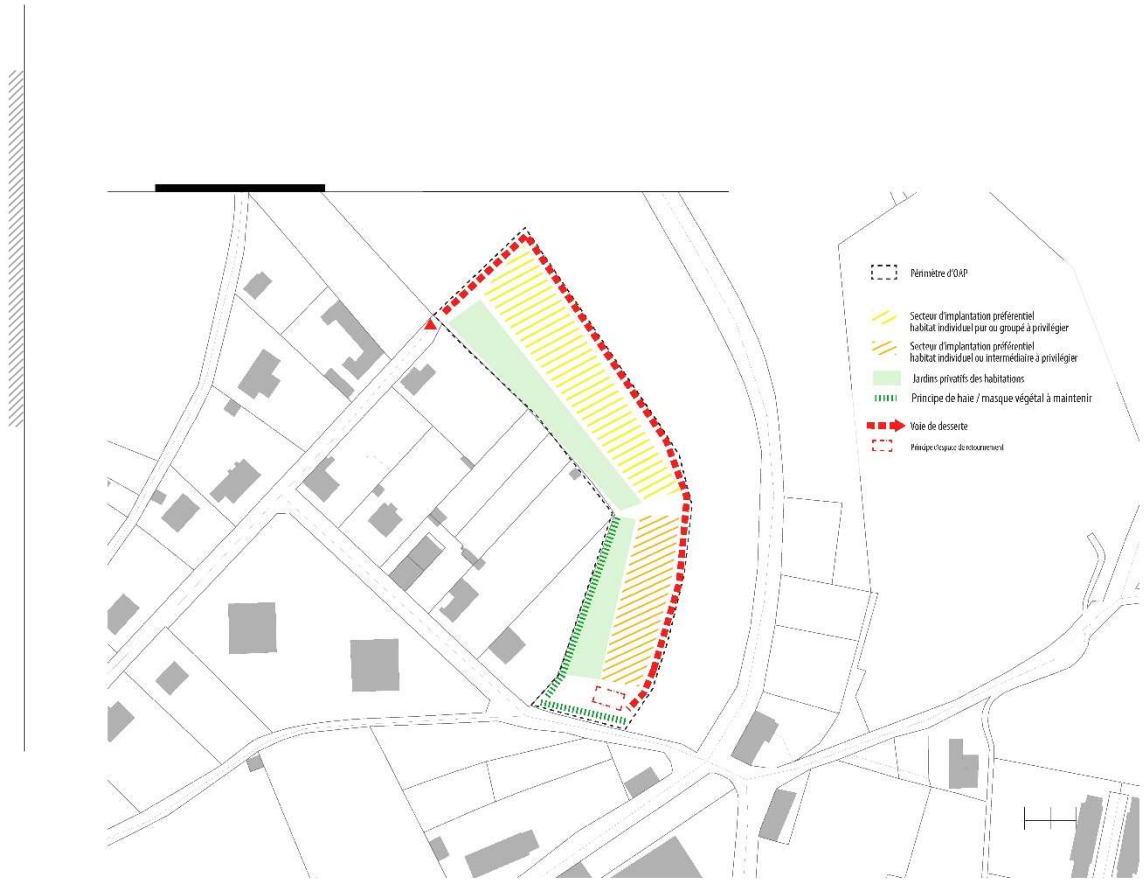


Illustration à titre d'information

## 9- OAP aménagement commune de Saint-Just-la-Pendue

### Saint-Just-la-Pendue

Au puits

N° : 1/2

Superficie du site : **14 883 m<sup>2</sup>**, dont 3000m<sup>2</sup> aménagés en espaces verts collectifs (protection des zones humides) + 900m<sup>2</sup> d'emplacement réservé pour du stationnement

### Programmation

- **22 logements minimum** sont attendus sur ce secteur mixant plusieurs formes urbaines et des types d'occupations :
  - o des logements collectifs ou intermédiaires
  - o des lots libres
  - o des logements individuels groupés

Sur l'ensemble de ces logements, **8 seront des logements sociaux** soit en locatif, soit en accession sociale.

### Qualité environnementale et paysagère

- Attribuer un espace de jardin à chaque logement afin de produire une certaine qualité d'habiter pour les futurs résidents
- Réaliser un espace commun sur le principe d'un parc arboré à destination des résidents et des habitants de Saint-Just-la-Pendue. Cet aménagement devra également préserver les deux mares présentes sur le site.
- Préserver les espaces potagers au sud-ouest du secteur qui constituent un espace de respiration
- Aménager la voirie nouvelle selon des principes paysagers (alignements d'arbres, bandes végétalisées, bosquets etc...) afin de définir une certaine qualité d'habiter et de limiter l'artificialisation du sol.

### Qualité urbaine et architecturale

- Maintenir et prolonger les murets d'alignement identifiés sur le schéma d'aménagement qui contribuent à marquer le caractère du bourg
- Adapter les constructions à la pente selon les principes énoncés dans les dispositions générales
- A l'ouest du secteur, implanter un immeuble collectif afin de prolonger le centre-bourg selon un gabarit et une volumétrie adaptée
- Sur le reste du secteur, implanter des logements individuels purs ou groupés afin de développer un caractère résidentiel

### Accessibilité et de déplacements

- Réaliser une voie pour desservir les logements traversant le secteur et reliant la rue des jardins à la rue de la Fontaine
- Attribuer à chaque logement un garage ou un espace de stationnement

- Réaliser de nouveaux cheminements piétons et maintenir ceux existants permettant d'accéder au parc arboré depuis les logements
- Créer un espace de stationnement au sud-ouest le long de la rue des jardins pour le nouveau quartier et le fonctionnement de l'école.

A titre informatif, le raccordement au réseau d'eau potable est rue des Jardins. Deux canalisations de diamètre 125 et 150mm sont présentes au Nord-Est de la parcelle, leur déplacement sera impératif avant le début des travaux d'aménagement (source : Roannaise de l'eau)

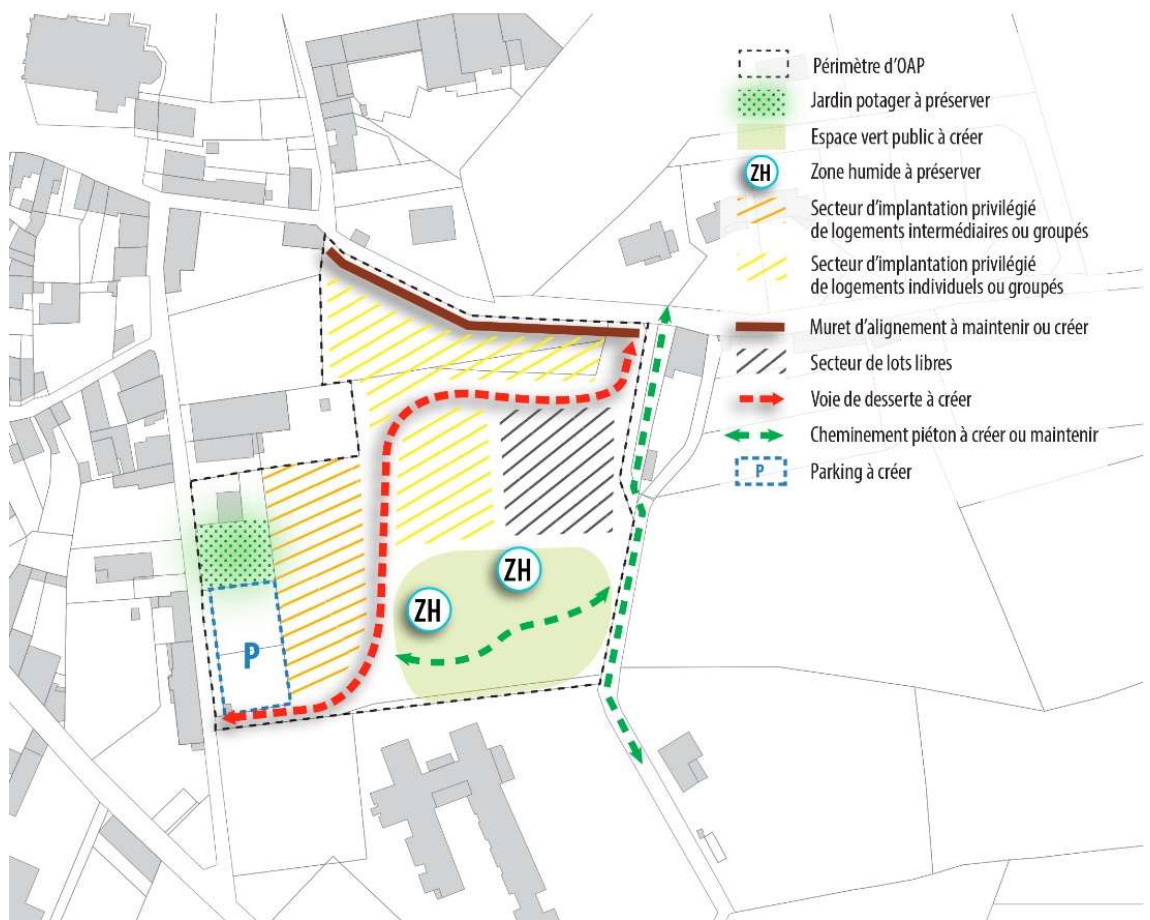


Illustration à titre d'information

## **Saint-Just-la-Pendue**

Bellevue

N° : 2/2

Superficie du site : 10 730 m<sup>2</sup>

### **Programmation**

- **22 logements minimum** sont attendus sur ce secteur. Il s'agirait donc de privilégier de l'habitat individuel groupé, intermédiaire ou de petits logements collectifs.

Sur l'ensemble de ces logements, **6 seront des logements sociaux** soit en locatif, soit en accession sociale.

### **Qualité environnementale et paysagère**

- Attribuer un espace de jardin à chaque logement afin de produire une certaine qualité d'habiter pour les futurs résidents
- Adapter les constructions à la pente selon les principes énoncés dans les dispositions générales
- Créer un espace public végétalisé en limite sud pour faire « écran » par rapport au secteur d'activités voisin.

### **Accessibilité et de déplacements**

- Réaliser de nouvelles voies pour desservir les logements
- Attribuer à chaque logement un garage ou un espace de stationnement
- Dans la mesure du possible, desservir les logements par l'arrière afin que l'espace de stationnement soit directement en lien avec la voirie
- Prévoir des espaces de retournement pour les véhicules



Illustration à titre d'information

## 10- OAP aménagement commune de Saint-Priest-la-Roche

### Saint-Priest-la-Roche

La place

N° : 1/1

Superficie du site : 5450 m<sup>2</sup>

#### Programmation

- Sur ce secteur **9 logements minimum** sont attendus principalement sous la forme de logements individuels groupés.

#### Qualité paysagère et environnementale

- Implanter le bâti de préférence en limite nord de la parcelle afin de dégager pour chaque logement un espace de jardin au sud
- Implanter les constructions de façon adaptée à la pente afin d'intégrer le bâti au paysage

#### Qualité urbaine et architecturale

- Implanter les bâtiments selon une orientation au sud afin que ceux-ci bénéficient d'un ensoleillement intéressant conformément aux principes bioclimatiques énoncés dans les dispositions générales.

#### Accessibilité et de déplacements

- Créer une nouvelle voirie afin de desservir les logements depuis la route au sud du secteur
- Prévoir un espace de retournement pour les véhicules (fonctionnement en impasse).

A titre informatif, un renforcement du réseau potable Rue de Rosiers est nécessaire sur 80ml (source : Roannaise de l'eau)



Illustration à titre d'information

# 11- OAP aménagement commune de Saint-Symphorien-de-Lay

## Saint-Symphorien-de-Lay

Le bourg Sud-Est  
N° : 1/3

Superficie du site : 3950 m<sup>2</sup>

### Programmation

Le site est dédié à l'accueil de logements. Il est attendu **8 logements minimum**.  
L'implantation des bâtiments devra permettre une densification ultérieure.

### Qualité paysagère et environnementale

- Protéger l'alignement d'arbres qui longe l'allée du midi.
- Privilégier pour chaque nouveau logement le principe d'un jardin privatif afin de conserver le caractère « vert » du secteur de développement et de créer une certaine qualité d'habiter pour les résidents.
- Proposer des principes paysagers et encourager des procédés d'aménagement qui n'artificialisent que faiblement le sol (dalles végétalisées, surfaces importantes de pleine terre par exemple...).

### Qualité urbaine et architecturale

- Privilégier une orientation sud pour les logements conformément aux principes bioclimatiques énoncés dans les dispositions générales.
- Tenir compte de l'intimité des propriétés voisines notamment en cas d'implantation en surplomb.
- Protéger et préserver le muret d'alignement qui met en valeur le caractère du secteur de développement et du bourg.

### Accessibilité et de déplacements

Les orientations en matière d'accessibilité sont préconisées compte tenu des contraintes d'aménagement du site. Il est rappelé que les espaces de stationnement ainsi que les cheminements modes actifs sont réservés aux logements de l'opération.

- Pour la partie en rive ouest de l'allée du midi : les accès se feront soit par la rue des écoles, l'allée du midi et/ou la route de St Just-la-Pendue.
- Pour la partie en rive Est de l'allée du midi : les accès se feront par l'allée du midi et /ou la route de St Just-la-Pendue.

A titre informatif, une extension du réseau potable Allée du midi est nécessaire sur 70ml (source : Roannaise de l'eau)

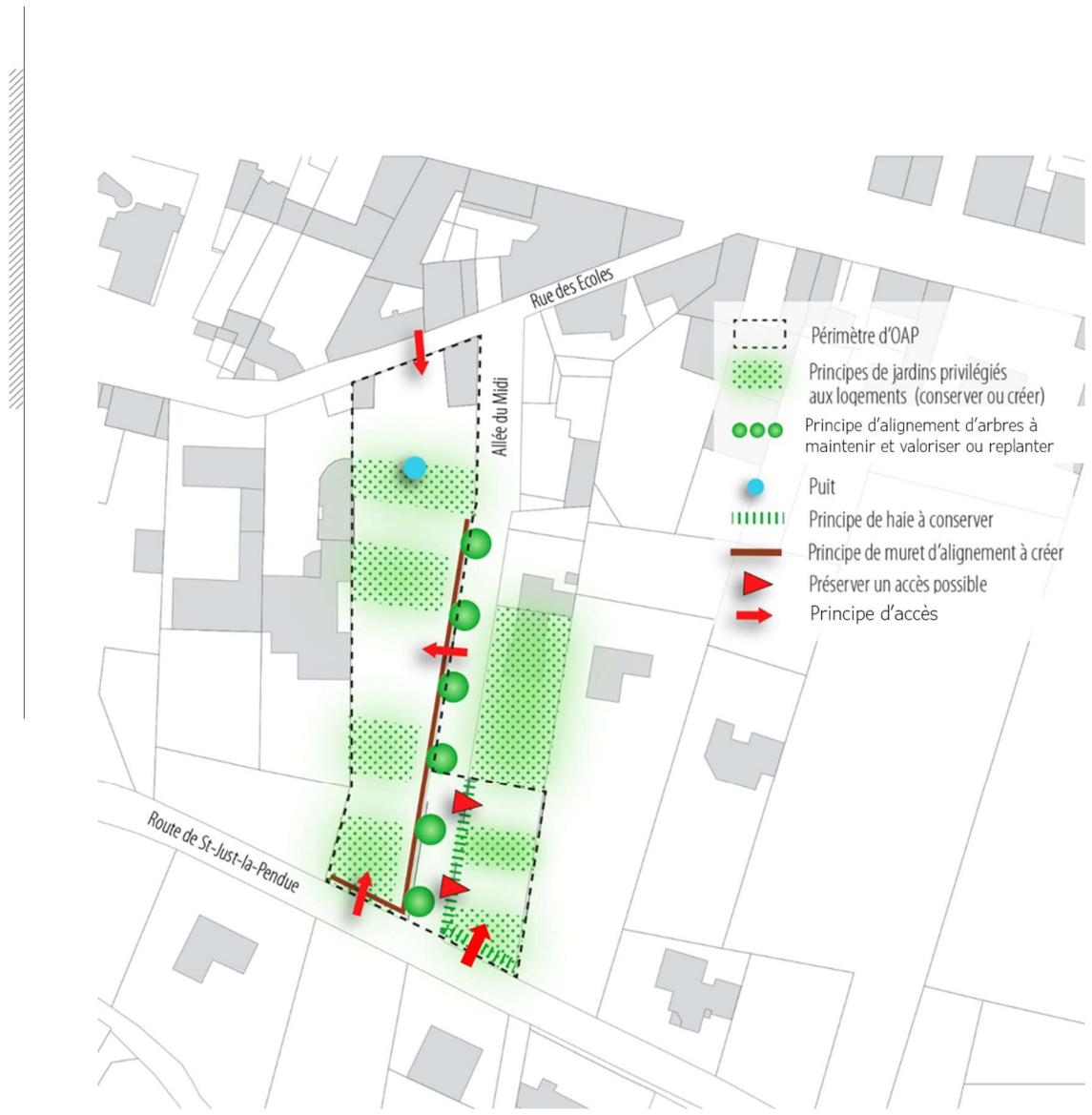


Illustration à titre d'information

## **Saint-Symphorien-de-Lay**

Les casernes Sud

N° : 2/3

Superficie du site : 6400 m<sup>2</sup>

### **Programmation**

Le site est dédié à l'accueil de logements

Il est attendu **13 logements** minimum en proposant une diversité de formes et de type d'occupation :

- D'habitat collectif ou intermédiaire
- De l'habitat groupé
- Quelques logements individuels

Sur l'ensemble de l'opération, il sera réalisé **cinq logements sociaux** (en locatif ou en accession sociale)

### **Qualité paysagère et environnementale**

- Intégrer pour chaque nouveau logement le principe d'un jardin privatif afin de conserver le caractère « vert » du secteur de développement et de créer une certaine qualité d'habiter pour les résidents.
- Conserver la haie au nord du secteur, qui joue un rôle de séparation entre les habitations existantes et la future opération
- Valoriser l'espace boisé à l'est du secteur de développement en limitant par exemple la taille d'une éventuelle clôture qui viendrait séparer l'opération du tènement voisin.

### **Qualité urbaine et architecturale**

- Au nord du secteur, constituer un maximum de deux lots libres pouvant accueillir du logement individuel
- Au centre du secteur, privilégier des formes d'habitat intermédiaire ou collectif et implanter le bâti en limite est de la parcelle afin de :
  - o Dégager des espaces de jardins côté ouest
  - o Bénéficier d'une ouverture visuelle sur l'espace boisé à l'est
  - o Bénéficier d'un bon ensoleillement, conformément aux principes de bioclimatique
- Au sud du secteur, privilégier des formes de logements groupés, et implanter le bâti en limite est de la parcelle (jardins, ensoleillement, vue sur le boisement voisin).
- A l'entrée du secteur de développement, préserver et valoriser le muret d'alignement existant afin de rappeler le caractère du bourg et marquer l'entrée du secteur de manière qualitative.

### **Accessibilité et de déplacements**

- Le secteur sera desservi par un seul accès à partir de la route de St Just.

- La voie desserte interne de l'opération fonctionnera en impasse, avec une aire de retournement.
- Prévoir des surfaces de stationnement pour chaque logement.
- Permettre, à terme, un raccordement de l'impasse avec la parcelle à l'ouest, pour un chemin piéton, voir pour une voie automobile, en lien avec la recomposition de l'ilot voisin (ilot de renouvellement urbain identifié dans l'OAP renouvellement urbain).



Illustration à titre d'information

## **Saint-Symphorien-de-Lay**

Le bourg Nord Est

N° : 3/3

Superficie du site : 3800m<sup>2</sup>

### **Programmation**

Le site est dédié à l'accueil de logements

Il est attendu **8 logements** minimum en proposant des formes d'habitat assez compactes et une diversité de type d'occupation :

- D'habitat collectif ou intermédiaire
- Sur l'ensemble de l'opération, il sera réalisé **six logements sociaux** (en locatif ou en accession sociale)

### **Qualité paysagère et environnementale**

- Intégrer pour chaque nouveau logement le principe d'un jardin privatif ou collectif afin de créer une certaine qualité d'habitat pour les résidents.

### **Qualité urbaine et architecturale**

- Dans la mesure du possible, implanter les logements selon une orientation sud ou est-ouest afin de bénéficier d'un ensoleillement optimal et favoriser le respect des principes bioclimatiques énoncés dans les dispositions générales.

### **Accessibilité et déplacements**

- La voirie de desserte sera en prolongement de la voirie existante et fonctionnera en impasse avec une aire de retournement au nord.
- A partir de l'accès déjà existants depuis la rue du clos verger créer une desserte piétonne
- Examiner la possibilité de mettre en place un parking mutualisé/collectif pour les futurs logements.

A titre informatif, le projet devra prévoir que la canalisation en fonte diamètre 200mm existante sur la parcelle soit sous voirie, si ce n'est pas le cas, il sera impératif de la déplacer (source : Roannaise de l'eau)



Illustration à titre d'information

## 12- OAP aménagement commune de Saint-Victor-sur-Rhins

### Saint-Victor-sur-Rhins

Les Martines

N° : 1/2

Superficie du site : 7560 m<sup>2</sup>

### Programmation

Le site est dédié à l'accueil de logements

Il est attendu **18 logements** minimum en proposant des formes d'habitat assez compactes car situé proche de la gare (cf. OAP gare):

- De l'habitat groupé ou intermédiaire

### Qualité paysagère et environnementale

- Implanter le bâti dans le sens de la pente, selon les principes énoncés dans les dispositions générales
- Implanter le bâti en limite nord de parcelle afin de dégager des espaces de jardins au sud qui pourront alors bénéficier d'un ensoleillement optimal
- Traiter de manière qualitative l'espace central de stationnement afin de limiter l'artificialisation du sol (avec par exemple des dalles engazonnées perméables, des espaces plantés etc...) et de produire une qualité paysagère pour cet espace partagé (arbres, ornements végétaux etc...)

### Qualité architecturale et urbaine

- Implanter le bâti selon une orientation sud-ouest, en cohérence avec les principes énoncés précédemment. Cela permettrait aux logements de bénéficier d'un bon ensoleillement et de répondre ainsi aux principes bioclimatiques énoncés dans les dispositions générales.
- Limiter la hauteur des constructions à R+2 afin de ne pas rompre avec le caractère « résidentiel » du secteur.

### Déplacements et accessibilité

- Réserver des espaces de stationnement sur la placette centrale autour de laquelle vient s'implanter le bâti
- Définir un système de desserte autour de cette placette
- Attribuer un garage et/ou une place de stationnement à chaque logement

A titre informatif, un renforcement du réseau potable impasse des Gonins est nécessaire sur 80ml (source : Roannaise de l'eau)

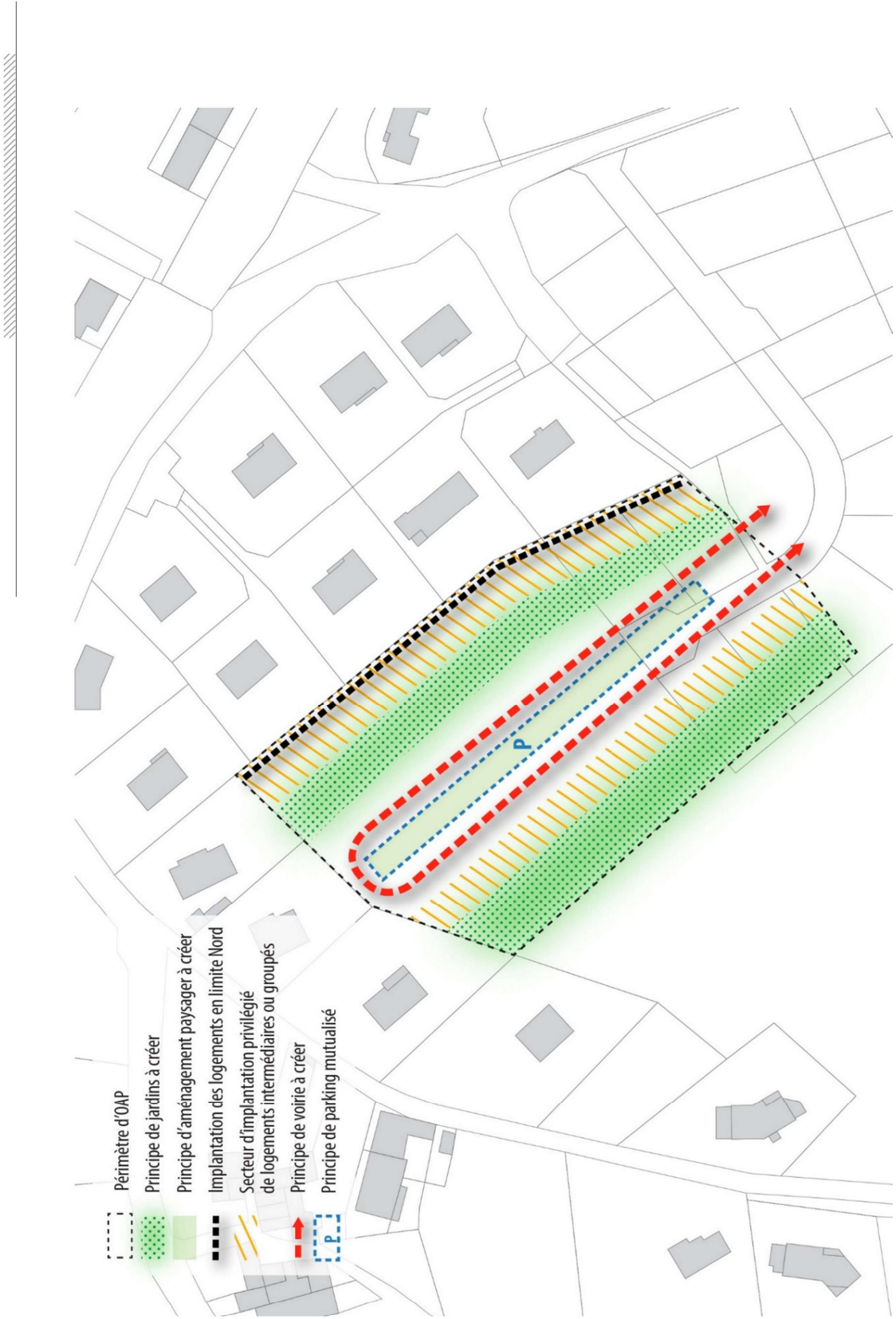


Illustration à titre d'information

## **Saint-Victor-sur-Rhins**

Le bourg Est

N° : 2/2

Superficie du site : 8242m<sup>2</sup>

### **Programmation**

Le site est dédié à l'accueil de logements, d'un parking et d'espaces verts.

Il est attendu **17 logements minimum** en proposant des formes d'habitat assez compactes car situé proche des équipements du bourg :

- De l'habitat groupé ou intermédiaire

### **Qualité paysagère et environnementale**

- Implanter le bâti dans le sens de la pente, selon les principes énoncés dans les dispositions générales, afin également de ne pas masquer le point de vue depuis le belvédère au nord.
- Implanter le bâti plutôt dans la partie sud de parcelle afin de préserver de l'urbanisation les espaces d'écoulement naturel des eaux pluviales.
- Préserver le belvédère le long de la route au nord avec l'alignement d'arbres l'accompagnant.

### **Qualité architecturale et urbaine**

- Implanter le bâti selon une orientation nord-sud, en cohérence avec les principes énoncés précédemment. Cela permettrait aux logements de bénéficier d'un bon ensoleillement et de répondre aux principes bioclimatiques énoncés dans les dispositions générales.

### **Déplacements et accessibilité**

- Permettre un seul accès depuis la voie au nord pour les logements et le tènement des logements HLM à l'ouest.
- Prévoir un cheminement piéton reliant le haut et le bas du secteur.
- Prévoir la réalisation d'un parking dans la partie haute du terrain

A titre informatif, un renforcement du réseau potable Grande Rue et rue des écoles est nécessaire sur 120 ml (source : Roannaise de l'eau)



Illustration à titre d'information

## 13- OAP aménagement commune de Vendranges

### Vendranges

Le bourg Ouest

N° : 1/1

Superficie du site : 2682 m<sup>2</sup>

### Programmation

Le site est dédié à l'accueil de logements

Il est attendu **4 logements minimum** en proposant des formes d'habitat assez compactes et une diversité de type d'occupation : habitat groupé ou intermédiaire.

### Qualité urbaine et architecturale

- Concernant le front est du secteur, la continuité de la rue sera matérialisée soit par les bâtis créés, soit par des murets.
- Implanter le bâti de façon à orienter la façade principale au sud (ensoleillement naturel), dans le respect des principes bioclimatiques (énoncés dans la disposition générale).

### Qualité paysagère et environnementale

- Orienter les espaces de jardins au sud afin qu'ils bénéficient d'un ensoleillement important.
- Maintenir la haie présente le long de la RD 1082 à l'ouest du site qui masque la RD 1082.
- Planter une haie champêtre (arbre à feuille caduque), au sud, en limite avec le cimetière.

### Accessibilité et déplacements

- Les espaces de stationnement pourront être soit mutualisés, avec un accès piéton aux logements ou privatisés au sein de chaque parcelle.
- Dans le cas de la réalisation d'un espace de stationnement et/ou de garages communs, ils devront bénéficier d'une bonne intégration paysagère (plantations) et être traités en matériaux perméables (dalles gazonnées, terre battue...etc)..



Illustration à titre d'information



---

# Les OAP renouvellement urbain



## 1- Principes généraux

Le territoire de la COPLER bénéficie d'un patrimoine bâti identitaire de l'industrie textile et d'un bâti ancien de qualité. Face à la désindustrialisation qu'a connu le territoire et à une augmentation du nombre de logements vacants dans les centres anciens, il convient aujourd'hui de s'interroger sur le devenir de ces bâtiments.

L'objectif principal est de favoriser la transformation et l'adaptation de ces bâtiments pour l'accueil de nouveaux usages qu'ils soient économiques, résidentiels ou de loisirs. Ces nouveaux usages contribueront à la redynamisation des bourgs de la COPLER et à renforcer l'attractivité des villages et du territoire.

Afin de réussir au mieux ces projets de renouvellement urbain les orientations suivantes peuvent être systématiquement mises en œuvre :

- Mettre en valeur les espaces publics limitrophes en l'adaptant aux usages nécessaires (déambulation piétonne, stationnement, espaces récréatifs), afin d'améliorer la qualité d'usage et d'impulser les projets de renouvellement urbain,
- S'insérer harmonieusement dans le tissu urbain limitrophe, dans les cas de démolitions-reconstructions, en reprenant :
  - o Les principes d'alignement ou de recul par rapport à la rue,
  - o Les hauteurs des bâtiments situés de part et d'autre de l'opération,
  - o Des volumes similaires.
- Identifier et préserver les éléments constitutifs du paysage en les mettant en valeur : cours d'eau, haie, alignement d'arbre, parcs arborés, ...
- Se questionner sur les raisons de la vacance pour déceler si les bâtiments correspondent encore aux usages actuels, s'ils présentent des niveaux de dégradation avancés, s'ils bénéficient d'éléments d'attractivité (espaces extérieurs, stationnement, luminosité, ...), s'ils ne présentent pas de pollutions connues, ...

## 2- Les anciens bâtiments industriels

Le territoire de la COPLER est riche d'un patrimoine industriel caractéristique de l'industrie textile. De nombreux bâtiments sur le territoire ne sont aujourd'hui plus occupés. Afin de les valoriser et de leur trouver un nouvel usage, il convient de :

- S'interroger sur la destination potentielle du bâtiment au regard de sa localisation, et de sa contribution à l'objectif d'attractivité renforcée des bourgs et du territoire. Pour les bâtiments situés au cœur de l'urbanisation, il est opportun de s'orienter prioritairement vers de l'habitat ou des équipements publics. Pour les bâtiments impactés par un risque inondation ou situés en périphérie des bourgs, il paraît opportun de s'orienter prioritairement vers un usage économique ou d'équipement.
- Préserver ou réinterpréter les marqueurs identitaires du bâtiment lors de sa réhabilitation : toiture en shed, verrières, forme géométrique,

- Retravailler l'enveloppe globale du bâtiment, dans le respect de sa forme originelle, si cela est nécessaire à sa valorisation : démolition partielle pour créer des terrasses ou espaces de jardin, des patios, ...

### **Anciens bâtiments pouvant être rénovés pour une activité économique**

#### Contexte

Le territoire de la COPLER est riche d'un patrimoine industriel caractéristique de l'industrie textile. De nombreux bâtiments sur le territoire ne sont aujourd'hui plus occupés. C'est pourquoi une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Renouvellement Urbain a été créée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal afin de poser les principes et les objectifs d'occupation de ces anciens bâtiments industriels pouvant être rénovés pour une activité économique notamment sur le site Jalla.

Le site industriel Jalla situé en entrée Est de la commune de Régnv constitue une friche industrielle majeure de presque 7 hectares en plein coeur du Bourg de Régnv.

Ce site, de par sa localisation le long du Rhins, est exposé à l'aléa « inondation » et une partie significative est classée en zone bleue du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations (PPRNPI) Rhins-Rhodon et Trambouzan.

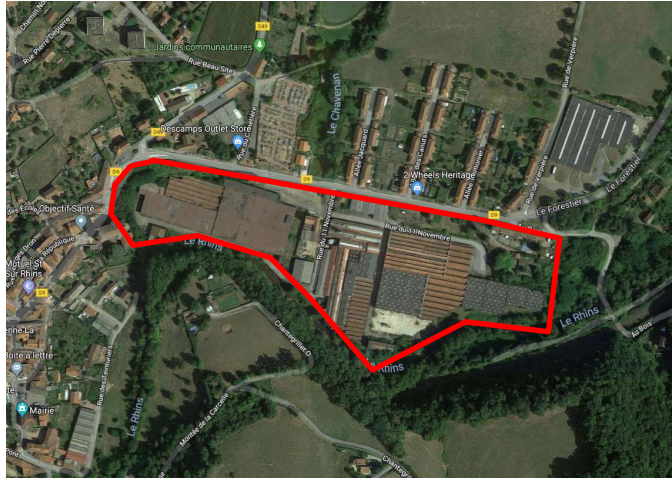
Lieu de production de tissu éponge depuis 1871, le développement de la société Jalla est allée de pair avec l'essor de la commune de Régnv. Son départ, suite à la restructuration de l'activité industrielle, laisse un vide non seulement sur le site, mais aussi en plein coeur du bourg du fait de sa localisation, et chez les habitants du territoire.

Les compléments à l'OAP Renouvellement urbain sur cette emprise vise à revaloriser le site, pour y accueillir de nouvelles activités économiques, redynamiser le coeur de village et le bassin de vie de Régnv.

Elle doit aussi permettre de repenser la connexion du site au village pour qu'il devienne un quartier à part entière, compte tenu de sa localisation en plein coeur du village.

Par ailleurs, dans un contexte de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la requalification des friches est un objectif majeur.

Le site ayant été dépollué, l'intervention consiste désormais à intervenir sur le bâti et les espaces extérieurs pour y permettre l'implantation de nouvelles activités artisanales de production et/ou industrielles.



*Friche industrielle à Régny-site Jalla*

## **Vocation**

Le site est dédié à l'accueil d'activités économiques productives et de services aux entreprises.

## **Programmation**

Il est attendu :

- La requalification du site permettant la redynamisation de sa vocation économique notamment industrielle et artisanale de production,
- La renaturation d'une partie du site principalement concernée par les inondations et les zones polluées,
- La réouverture du cours d'eau du Chavenan notamment pour une meilleure gestion des eaux pluviales,
- La préservation d'une partie des bâtiments existants pour leur valeur patrimoniale industrielle et identitaire de la commune,
- Le désenclavement du site par sa reconnexion avec le bourg et la gare notamment, grâce à des cheminements pour modes actifs et la déconstruction d'au moins une partie du mur d'enceinte,
- La création d'issues facilitant son accessibilité ainsi que les circulations internes et externes.

### **Qualité paysagère et environnementale**

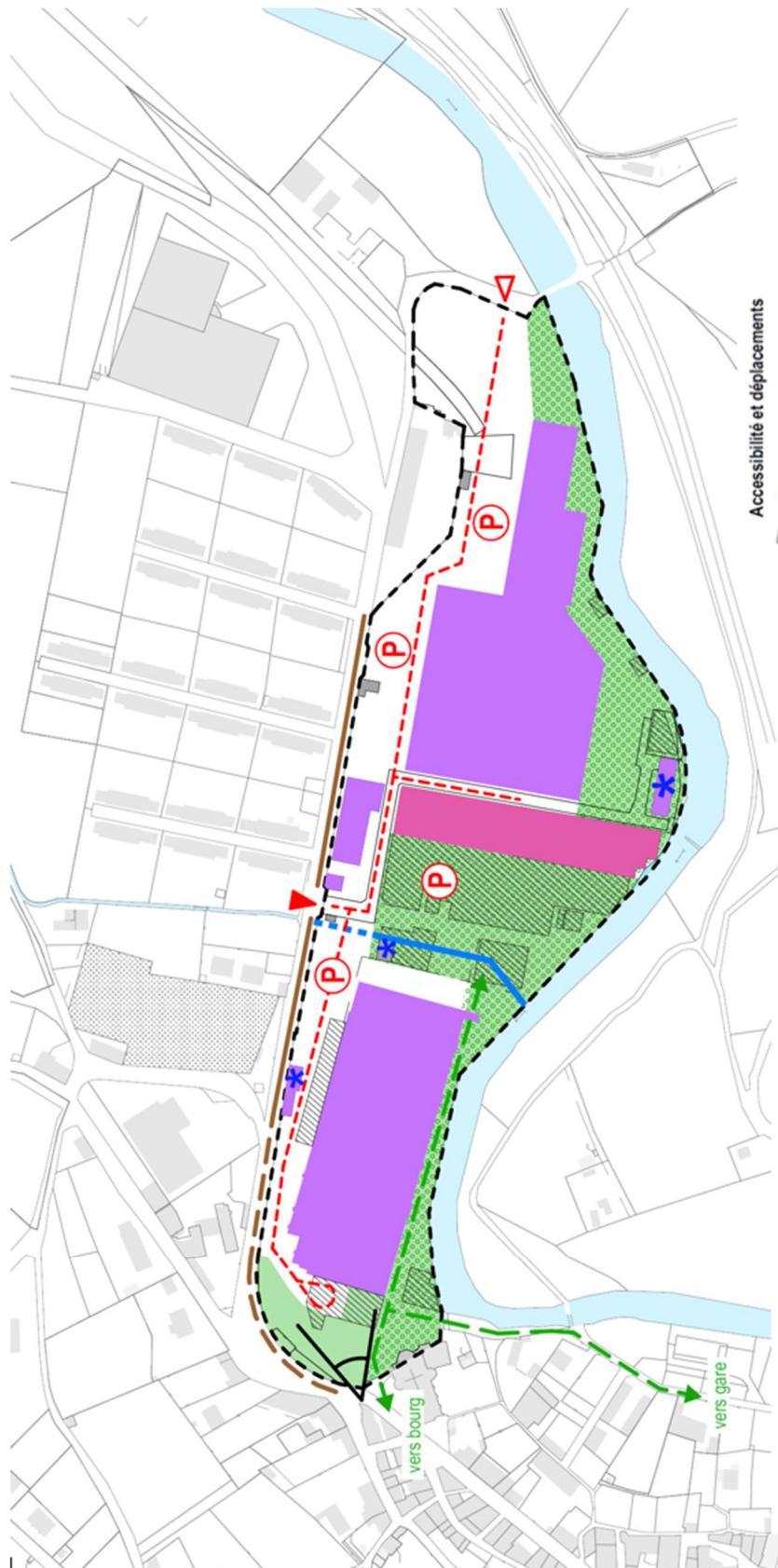
- Améliorer l'intégration et la visibilité du site depuis Régnny, en arasant le mur de clôture le long du virage, à l'Ouest,
- Valoriser le cours d'eau qui traverse le site avant de rejoindre le Rhins,
- Conserver et valoriser la végétation sur les berges du Rhins
- Renaturer la partie centrale de la friche, afin de créer une centralité dans un espace vert aménagé et de désimperméabiliser une partie du site face aux enjeux environnementaux.
- Renaturer autant que possible la partie sud du site soumise aux inondations.

### **Qualité urbaine et architecturale**

- Concentrer l'activité artisanale/industrielle dans les bâtiments existants,
- Conserver et valoriser les bâtiments et aménagements d'intérêt patrimonial remarquable.

### **Accessibilité et déplacements**

- Assurer la connexion modes actifs (piétons, vélos) entre la friche et
- Le centre bourg de Régnny en contre-haut
- La gare au Sud de Régnny via un cheminement le long du Rhins.
- Permettre un éventuel accès de service par l'Est, pour les véhicules de transports,
- Limiter l'emprise des accès véhicules et du stationnement en la contenant sur la partie Nord du tènement



- Périmètre d'OAP
- Qualité urbaine et architecturale**
  - Éléments d'intérêt patrimonial remarquable à préserver
  - Bâtiments existants à démolir
  - Principe de mur de clôture à conserver
  - Principe de mur de clôture à abaser pour laisser passer la vue
- Qualité paysagère et environnementale**
  - Principe de zone à renaturer
  - Principe de cours d'eau à réouvrir
  - Principe de secteur paysager à valoriser
  - Point de vue remarquable à valoriser
- Accessibilité et déplacements**
  - Accès existant à maintenir
  - Accès de service potentiel
  - Principe de cheminement piétons et modes actifs à développer ou à créer
  - Principe de voie de desserte à renforcer ou à créer
  - Principe de parking à créer
- Equipements, commerces et services**
  - Bâtiments existants à vocation économique à préserver
  - Espace à vocation économique



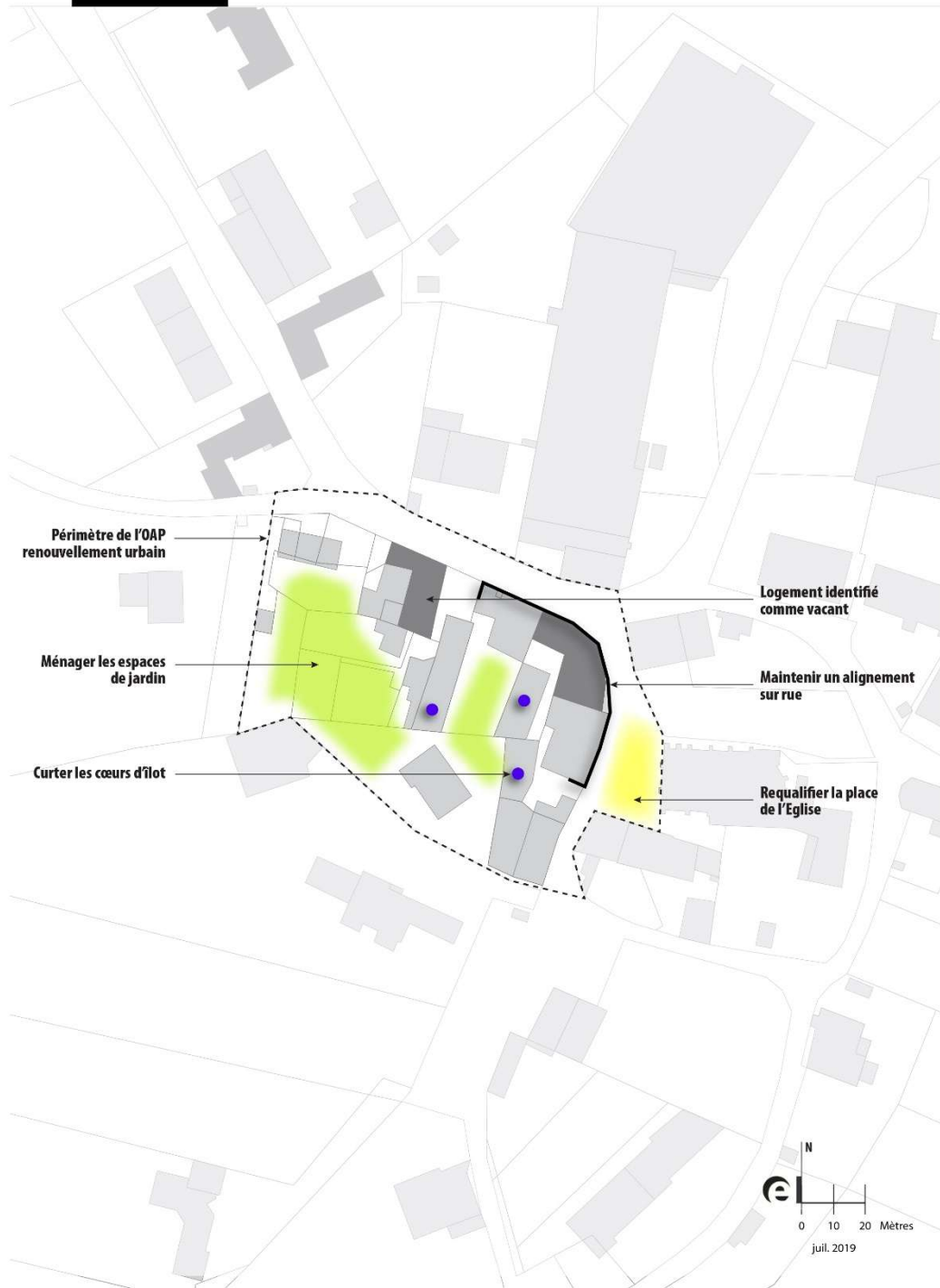
### **3-1- Croizet-sur-Gand**

Un ilot présentant une vacance résidentielle plus importante et de plus longue durée que sur le reste de la commune a été identifié comme ilot de renouvellement urbain.

Cet ilot, situé entre la Mairie et l'Eglise est constitué de bâti ancien implanté à l'alignement sur rue. Certains bâtiments présentent un aspect dégradé. Les principaux objectifs de renouvellement urbain sont de :

- Maintenir l'alignement sur rue et la forme arrondie de l'ilot au niveau de l'intersection entre la RD 38 et la rue du bourg,
- Impulser un curetage de l'ilot pour dégager des espaces de jardins et de stationnement en démolissant les garages, ateliers et annexes en cœur d'ilot,
- Aménager l'espace public autour de l'Eglise qui est actuellement dédiée à la voiture en placette villageoise qualitative pour initier la réhabilitation des bâtis limitrophes et mettre en valeur le commerce existant.

**OAP Renouvellement urbain PLUi COPLER**  
Croizet-sur-Gand

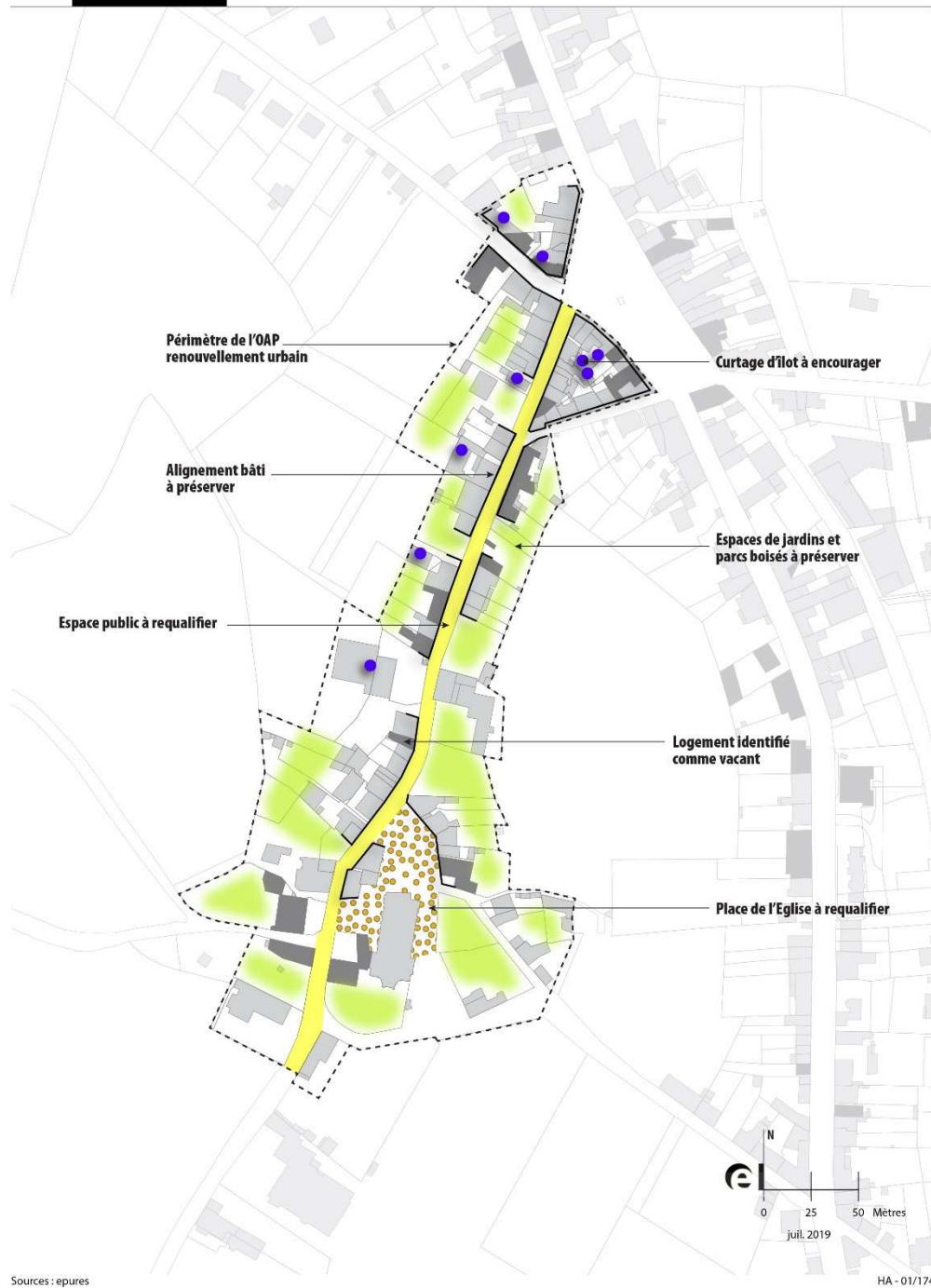


Sources : epures

HA - 01/174

## 3-2- Neulise

### OAP Renouveau urbain PLUI COPLER Neulise



Sources : epures

HA - 01/174

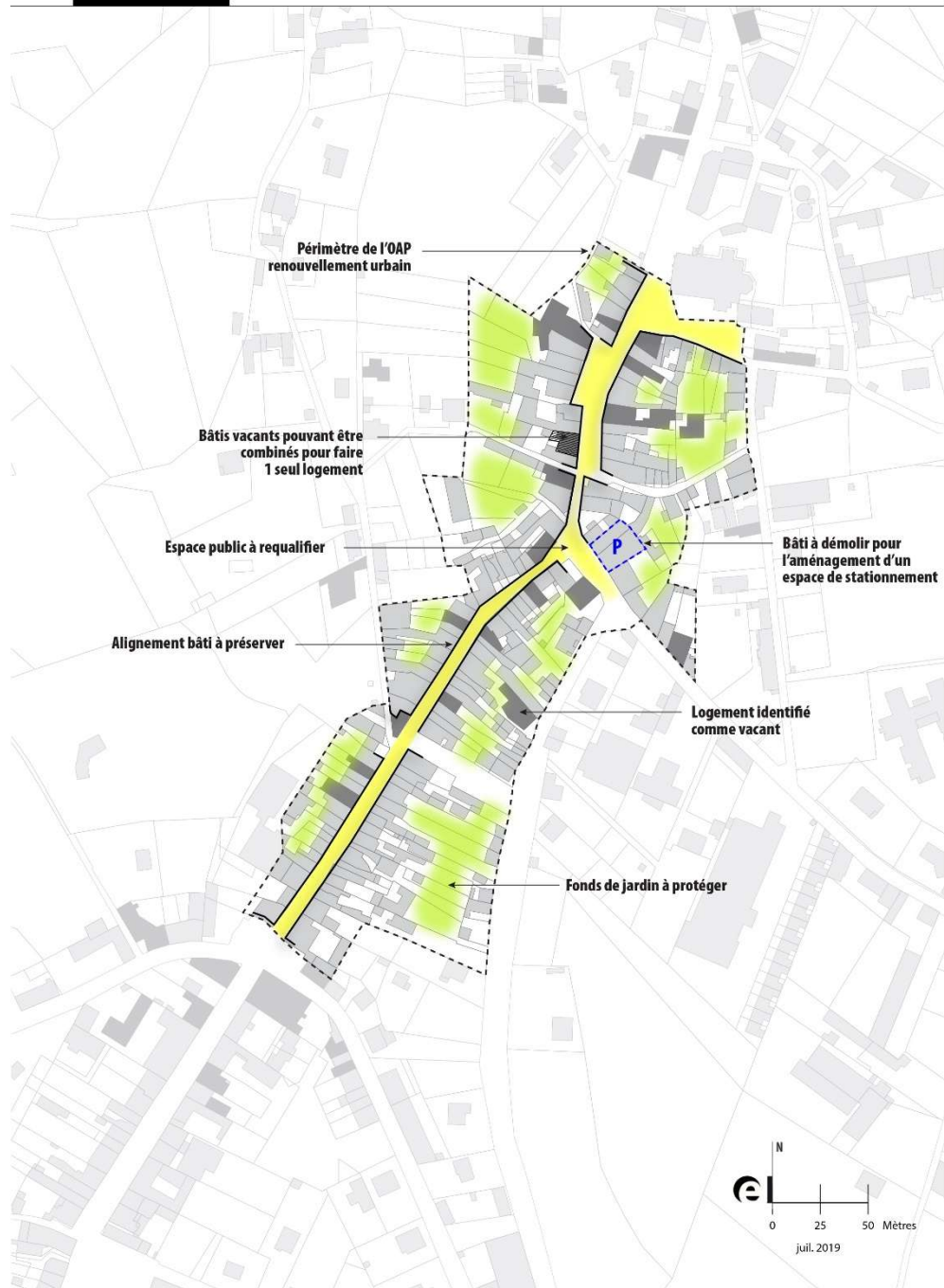
La commune de Neulise dénombre 70 logements vacants dont une quarantaine depuis plus de 2 ans. Ces logements vacants se localisent principalement entre l'Eglise et la place de Flandre, le long de l'ancienne rue principale.

Les principaux objectifs pour impulser le renouvellement urbain de ce secteur sont de :

- Aménager la place de l'Eglise qui est composée aujourd'hui d'une nappe de goudron en :
  - o Définissant les différents usages : matérialiser les stationnements, aménager les espaces de déambulation piétonne, mettre en valeur la croix et l'Eglise, aménager un espace récréatif (square, jeux pour enfants, ...),
  - o Végétalisant la place : planter des arbres sur les espaces de stationnement et les espaces récréatifs (ombrage en été), aménager des espaces verts d'agrément,
- Requalifier les espaces publics rue de l'Eglise qui sont aujourd'hui dédiés uniquement à la voiture (chaussée + stationnement) en :
  - o Organisant les différents usages,
  - o Employant des matériaux de qualité qui participeront à la mise en valeur du bâti ancien.
- Recomposer le bâti ancien pour répondre aux besoins des ménages en :
  - o Maintenant ou créant des espaces de jardins,
  - o Offrant des pièces de vie spacieuses et lumineuses,
  - o Offrant des espaces de stationnement.
- Cureter les bâtiments trop dégradés pour reconstruire de nouveaux logements ou offrir des espaces de respiration (jardins partagés, espaces verts de proximité,
- Préserver les alignements bâtis le long de la rue de l'Eglise, de la rue de la Loire et de la rue des artisans qui structurent l'espace public. Dans le cas de démolition sans reconstruction, l'alignement sur rue devra être maintenu par l'édification de murs,
- Valoriser les rez-de-chaussée commerciaux sur la place de Flandre qui participent à l'animation de la place.

### 3-3 Saint-Just-la-Pendue

#### OAP Renouveau urbain PLUi COPLER Saint-Just-la-Pendue



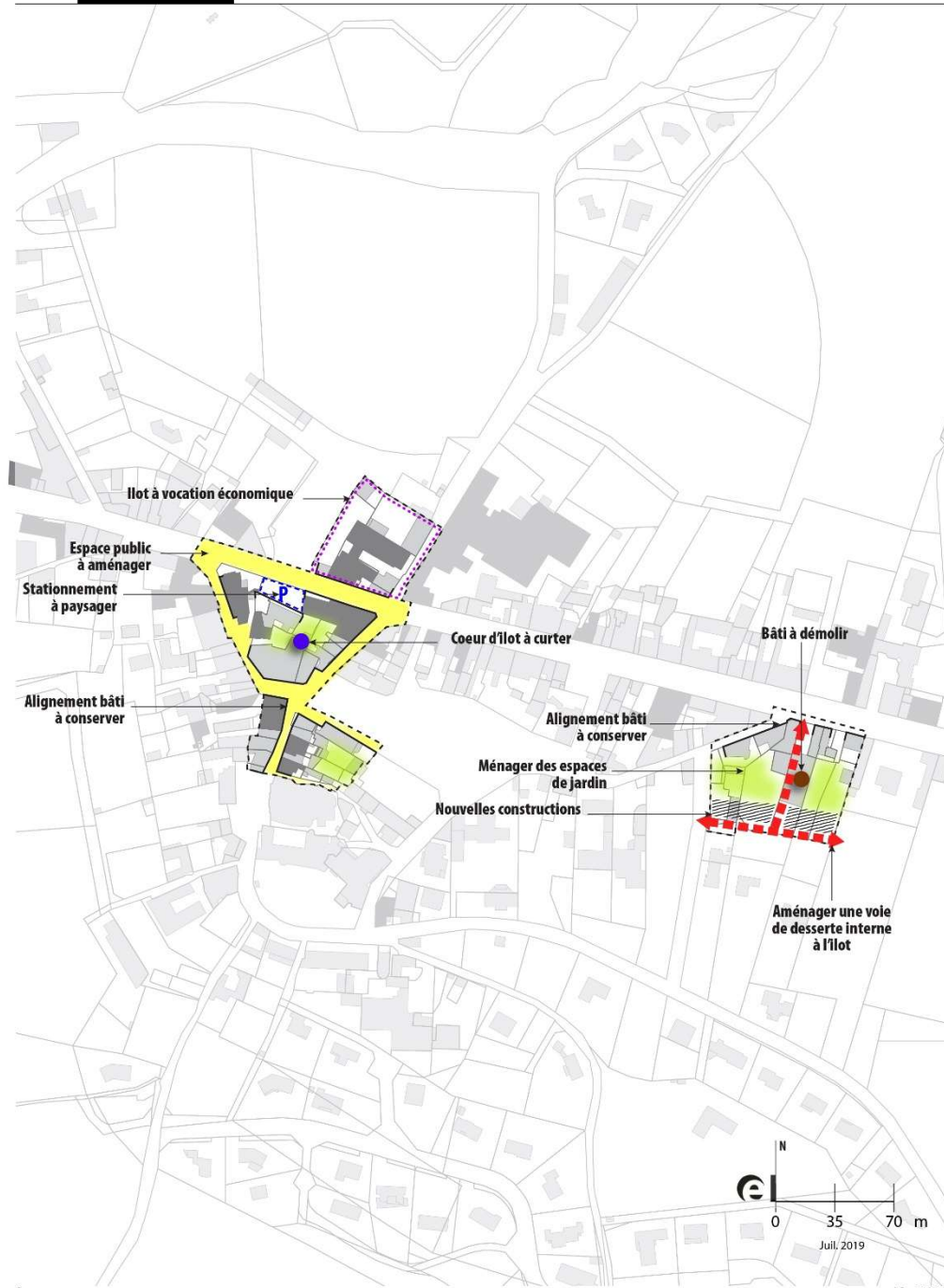
La commune de Saint-Just-la-Pendue dénombre une part importante de logements vacants principalement localisés dans son centre historique. Ils sont dispersés principalement le long de la rue du commerce et de la rue des écoles. Les principaux objectifs pour encourager le renouvellement urbain sont de :

- Recomposer le bâti ancien caractérisé par des parcelles en lanières en combinant plusieurs habitations pour en créer qu'une qui réponde aux besoins des ménages : luminosité, beaux volumes,
- Maintien des alignements sur la rue du commerce et du rythme donné par les façades étroites,
- Préserver les espaces de jardin existants, généralement clos par un mur, sources d'attractivité pour les ménages et de respiration au sein du tissu dense,
- Cureter les cœurs d'ilots lorsqu'ils sont encombrés par des annexes, ateliers et garage peu qualitatifs pour aérer le bâti,
- Ménager des espaces de stationnement collectif sous la forme de petites poches aménagées pour les logements du cœur historique qui bénéficient de peu d'espaces de garage. Un ancien garage présentant peu d'intérêt architectural, situé rue des écoles, pourrait être démoli et transformer en espaces de stationnement paysager. L'alignement sur rue pourra être tenu par la création d'un mur en lieu et place de la façade du garage.
- Poursuivre l'aménagement des espaces publics qui a été initié aux abords de l'Eglise et rue du commerce.

## 3-4 Saint-Symphorien-de-Lay

### OAP Renouveau urbain PLUi COPLER

Saint-Symphorien-de-Lay



Le bourg de Saint-Symphorien-de-Lay est principalement concerné par une vacance récente qui se concentre principalement le long de la RN 7 et dans le bâti historique. L'objectif du PLUi est de permettre la remise sur le marché d'au moins 18 logements à Saint-Symphorien-de-Lay.

Deux îlots principaux, concentrant vacance et bâti dégradé ont été identifiés :

- L'îlot entre la rue de la Tête Noire, la rue de l'ancienne poste et la RN7 + des bâtiments économiques au Nord de la RN7,
- Un ensemble de construction, dont un ancien garage, entre la rue des écoles, l'allée du Midi et la RN7.

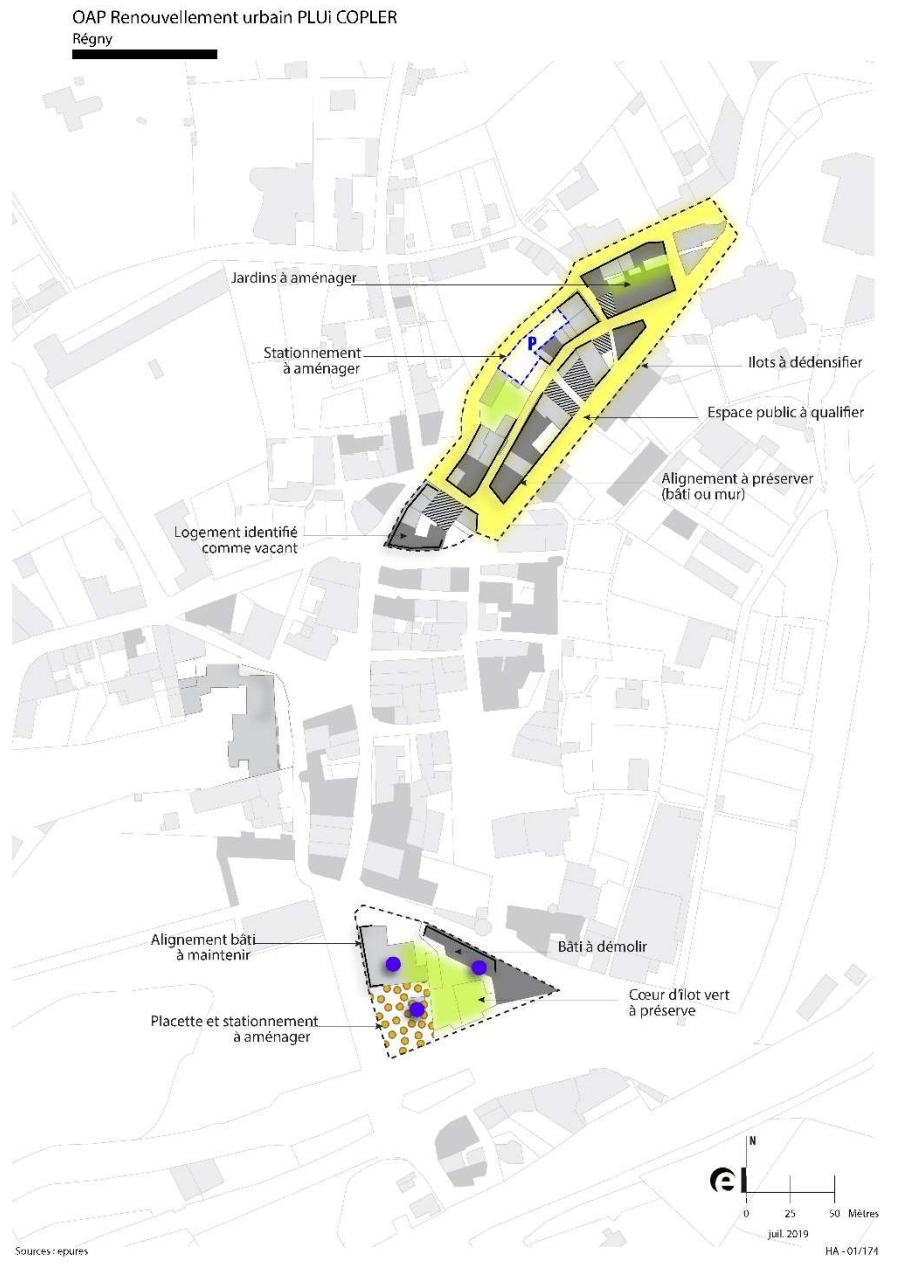
Sur l'îlot entre la rue de la Tête Noire, la rue de l'ancienne poste et la RN7, les principaux objectifs sont de :

- Dédensifier l'îlot et en particulier le cœur d'îlot qui est encombré par des annexes, ce qui permettrait d'offrir des espaces extérieurs aux habitants (jardin + poche de stationnement),
- Préserver les alignements bâtis sur rue même en cas de démolition / reconstruction car ils participent à l'ambiance du cœur historique,
- S'appuyer sur la requalification des espaces publics notamment sur la RN7 pour impulser des projets de réhabilitation des logements,
- Pérenniser les rez-de-chaussée commerciaux qui participent à l'animation des rues et du quartier,
- Aménager qualitativement et optimiser la poche de stationnement qui donne sur la RN7.
- Réemployer les bâtiments existants ou démolir/reconstruire pour le développement d'activités économiques.

Sur l'îlot entre la rue des écoles, l'allée du midi et la RN7, les principaux objectifs sont de :

- Démolir l'ancien garage, peu qualitatif, ce qui permettrait l'aménagement d'une voie de desserte interne à l'îlot et à terme une connexion avec la parcelle AD90 qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.
- Valoriser les fonds de jardin par de nouvelles constructions aux abords de la voie de desserte interne tout en préservant des espaces privatifs pour l'ensemble des habitations.
- Préserver l'alternance de pleins et de vides sur la RN 7 caractéristique de cet îlot bâti.

## 3-5 Régny



Le centre historique de Régny concentre un grand nombre de logements vacants couplés à de l'insalubrité. Deux îlots sont identifiables dans le centre historique et aux abords de la gare.

**L'ensemble bâti entre la rue Georges Dron et la RD 9** est un îlot constitué de bâtiments anciens dont certains présentent une qualité architecturale et patrimoniale importante. Cet îlot présente aujourd'hui du bâti dégradé et concentre un fort taux de vacance. Les principaux objectifs sont de :

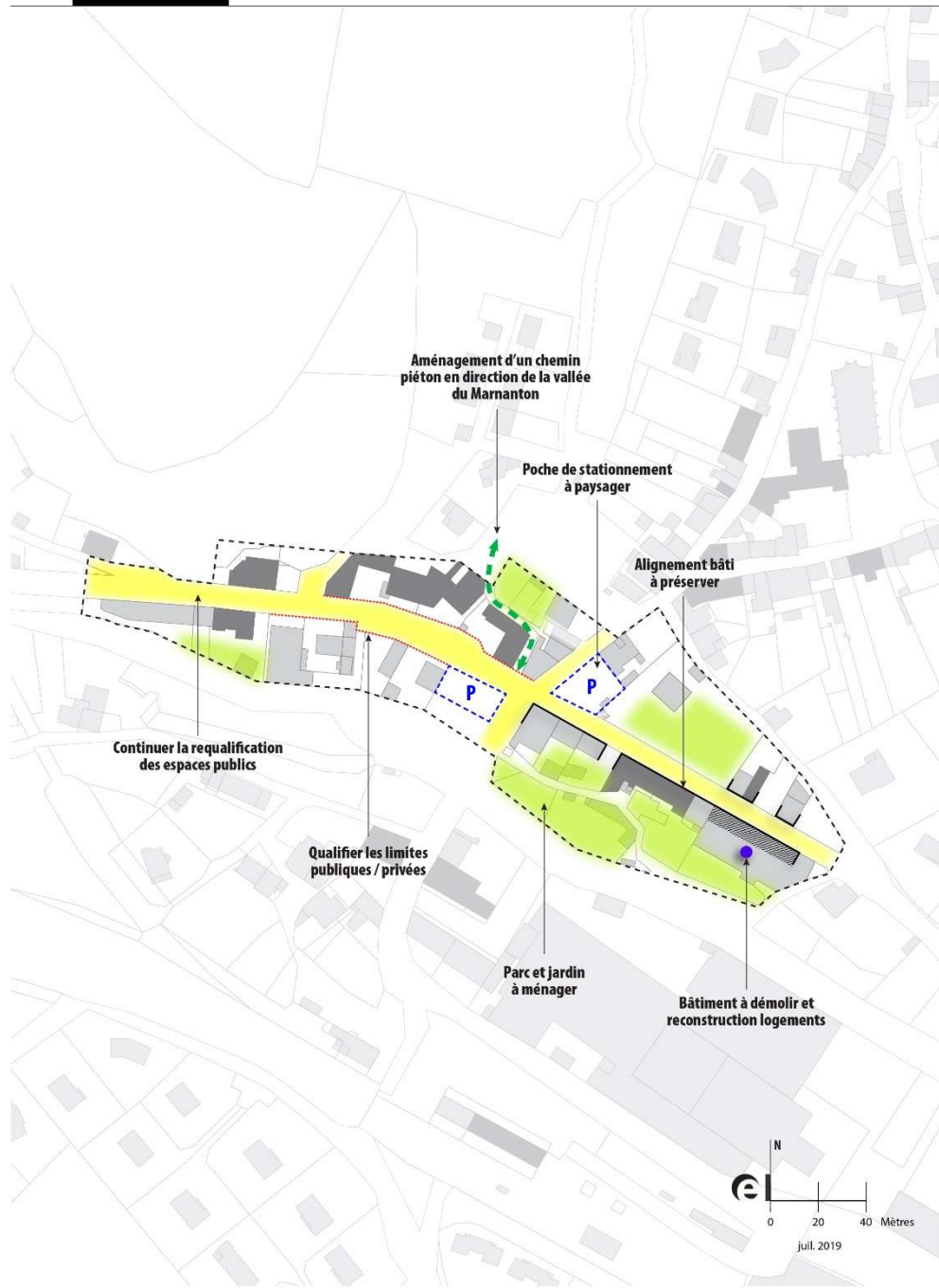
- Prévoir la création de 9 logements sociaux (locatifs ou accession à la propriété) sur l'îlot, notamment le long de la Rue de la République,
- Encourager la réhabilitation du bâti par la requalification des espaces publics à la fois sur la RD 9 et sur la rue Georges Dron en aménageant des voies partagées avec des matériaux de qualité,
- Dé densifier l'îlot par la démolition des bâtiments les plus dégradés et ne présentant pas un intérêt patrimonial particulier pour ménager des espaces de stationnement et de terrasses pour redonner de l'attrait aux logements.
- Préserver les alignements sur rue en cas de démolition/reconstruction des bâtiments afin de préserver les formes urbaines anciennes.
- Marquer les alignements sur rue en cas de démolition sans reconstruction par la construction de muret de faible hauteur abritant des jardins, terrasses ou espaces de stationnement.

**L'îlot entre la RD 80 et la rue du pont**, bénéficie d'une localisation intéressante à l'interface entre la gare et le centre bourg, mais présente des bâtiments à vocation économique de très faible qualité ainsi que des espaces libres non aménagés. Sur cet îlot les principaux objectifs sont de :

- Permettre la valorisation de cet îlot pour le développement de l'habitat en :
  - o Démolissant les bâtiments dégradés (identifiés sur le schéma d'aménagement),
  - o Reconstructant des maisons de villes implantées à l'alignement sur la rue du pont et sur la RD 80 : minimum 6 logements dont 4 logements sociaux (locatifs ou accession à la propriété)
  - o Réhabilitant la bâtisse située en pointe Est du site qui accueille actuellement 6 logements vacants,
  - o Aménageant un espace de stationnement collectif pour les riverains et pour la gare.
  - o Tenir compte des prescriptions réglementaires sur les secteurs impactés par le PPRNPI du Rhins Trambouze, en ménageant des espaces de jardin sur les berges du Rhins
- Qualifier par des aménagements paysagers les abords du Rhins,
- Aménager un cheminement piéton en direction de la gare.

## 3-6 Saint-Victor-sur-Rhins

**OAP Renouveau urbain PLUi COPLER**  
Saint-Victor-sur-Rhins



Sources : epures

HA - 01/154

Le centre bourg de la commune de Saint-Victor-sur-Rhins dénombre une quarantaine de logements vacants principalement localisés aux abords de la rue principale (RD 9). Afin de valoriser la traversée de bourg et d'initier la remise sur le marché d'au moins 8 logements vacants, les principaux objectifs sont de :

- Tenir compte des prescriptions règlementaires sur les secteurs impactés par le PPRNpi du Rhins Trambouze, en évoluant seulement dans les enveloppes existantes, sans augmentation de la vulnérabilité
- Continuer les aménagements des espaces publics qui ont été engagés sur la RD 9,
- Valoriser la présence du Rhins en démolissant les annexes et garages présents sur les fonds de parcelles et en aménageant des cheminements piétons sur les berges,
- Préserver les rez-de-chaussée commerciaux source d'attractivité du secteur
- Démolir les anciens ateliers rue d'Amplepuis pour reconstruire à l'alignement sur rue quelques maisons de ville bénéficiant de jardin sur l'arrière à l'interface avec le Rhins.
- Qualifier les transitions entre espaces privés et espaces publics peu qualifiante.
- Aménager une liaison piétonne entre la rue principale et la vallée du Marnanton (secteur de promenade et de loisirs)
- Préserver les jardins et parcs privés de la construction afin de conserver des respirations au secteur urbain et conférer une qualité résidentielle à l'habitat ancien du bourg.
- Préserver les alignements bâtis identifiés au schéma.



---

## **Les OAP quartiers de gare**



## 1- Principes généraux

Dès l'origine, les gares ont constitué un vecteur de développement, un lieu d'échanges de biens, de marchandises, de matières premières et de passagers. Même si elles pouvaient se trouver lors de leur construction, en périphérie des centres bourgs, elles ont été progressivement rattrapées par la croissance urbaine, au point d'être aujourd'hui complètement intégrées au tissu bâti et sont, en général, géographiquement proche des centres bourgs. Ayant perdu de leur attrait avec le développement automobile, elles redeviennent aujourd'hui des secteurs stratégiques pour le développement de l'urbanisation en vue de maintenir ce service dans les territoires ruraux.

Le territoire de la COPLER dispose de deux gares, dont la fréquentation actuelle est limitée mais qu'il convient de pérenniser, voire de renforcer à l'échelle du territoire. A cette fin, l'objectif de cette OAP est d'améliorer l'attractivité de l'alternative « train » pour les déplacements, autrement dit, d'accroître la clientèle potentielle de ces deux gares. Pour cela, et dans le domaine de compétence du document d'urbanisme, il s'agit, d'une part, d'intensifier l'urbanisation aux alentours des deux gares afin d'accroître leur clientèle potentielle. D'autre part, de redonner de la qualité au lieu même de la gare en améliorant les accès tous modes à celle-ci, ainsi qu'en requalifiant les abords immédiats. De manière générale, aux abords des gares (dans un rayon d'environ 500 m), il s'agit :

- D'identifier et de valoriser les espaces libres constructibles pour le développement résidentiel,
- De développer des formes urbaines de type maisons individuelles groupées, habitat intermédiaire ou petit collectif,
- D'identifier et de mobiliser les bâtiments vacants pouvant être ré employés pour du résidentiel ou des activités économiques,
- De structurer les espaces publics aux abords de la gare en organisant notamment les espaces de stationnement, les espaces dédiés aux piétons et cyclistes, les espaces verts, ...
- De préserver les bâtiments et éléments de petit patrimoine présentant un intérêt architectural,
- D'améliorer l'accessibilité à la gare notamment en aménageant des cheminements piétons / cycles sécurisés entre la gare et le centre bourg,
- D'améliorer le jalonnement et la signalétique en direction de la gare.



*Aménagement d'un cheminement en direction de la gare d'Armentières (59)*



*Aménagement du parvis de la gare de Vinay (38)*

## 2- Saint-Victor-sur-Rhins

La gare de Saint-Victor-sur-Rhins se situe à l'interface entre le centre historique et les quartiers d'habitat pavillonnaire récents. Elle dispose de la proximité des principaux équipements et commerces de la commune. Le bâtiment gare lui-même a été réhabilité il y a quelques années en logements et son parking est dans un état correct. Il existe une rampe piétonne qui relie la sortie sous voie ferrée (en direction des lotissements au sud) au parking de la gare.

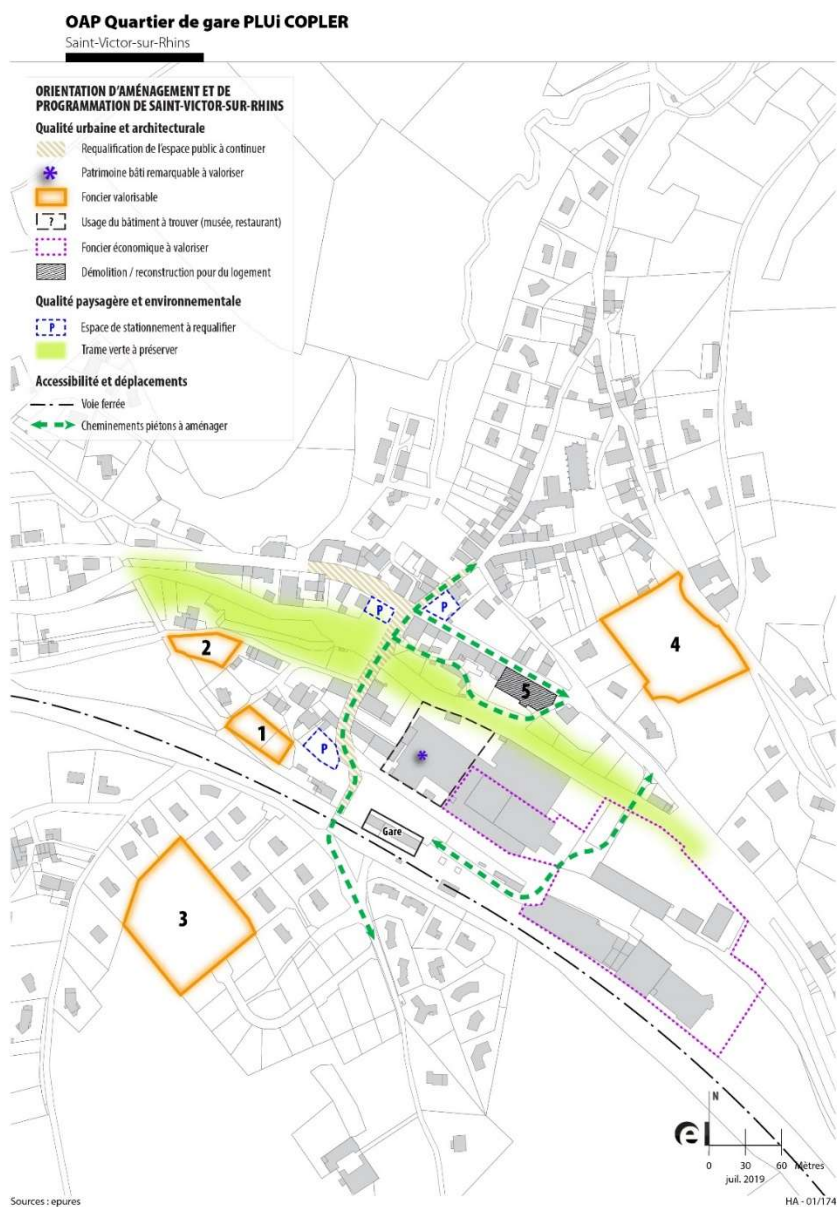
Le principal objectif est d'améliorer les connexions, en particulier modes actifs, entre la gare et les quartiers d'habitat existants et futurs et d'encadrer et inciter au développement urbain certains espaces disponibles ou mutables à proximité.

Il s'agit principalement de :

- Requalifier les espaces publics sur les rues du bourg Est et Ouest en continuité avec les aménagements réalisés sur la RD 9. La continuité de traitement des espaces publics permettra d'améliorer le jalonnement et la lisibilité d'accès à la gare depuis le centre bourg.
- Aménager les espaces de stationnement existants pour optimiser leurs usages,
- Encourager et accompagner le renouvellement urbain des anciens bâtiments industriels situés de part et d'autre du Rhins par l'accueil d'habitat (RD 9) et d'un équipement structurant de type musée ou restaurant, permettant la mise en valeur du patrimoine industriel (en face de la gare)
- Optimiser l'aménagement du foncier libre situé proche de la gare (entre autres, chez Cherbu et rue pasteur) :
  - **Site n°1** : Développer un programme de logement type « intermédiaire » ou grosse villa en R+1+combles divisée en plusieurs logements. Un minimum de 4 logements est attendu sur ce site (densité résidentielle moyenne : 30 logements/ha).
  - **Site n°2** : Privilégier la construction d'un petit collectif ou de logements individuels groupés. Environ 4 logements sont attendus sur site (densité résidentielle moyenne : 30 logements/ha).
  - **Site n°3** : Valoriser ce tènement, situé à moins de 5 minutes à pied de la gare, par la construction d'un minimum de 18 logements en variant les formes urbaines alternatives à la maison individuelle (densité résidentielle recherchée : 25 logements/ha).
  - **Site n°4** : ce site est urbanisable à court terme. Une partie de cet espace restera à caractère naturel afin de préserver l'axe d'écoulement naturel des eaux pluviales. La partie urbanisable pourra accueillir environ 17 logements groupés ou intermédiaires, correspondant à une densité de 20 logements/ha. (cf. OAP Aménagement-- St Victor)
  - **Site n°5** : atelier le long du Rhins : démolition du bâtiment ne présentant pas d'intérêt architectural particulier hormis son implantation par rapport aux voies de circulation. Reconstruction de logements individuels groupés ou d'un

petit collectif accueillant un minimum de 4 logements (densité résidentielle recherchée supérieure à 40 logements/ha). Les nouvelles constructions s'implanteront à l'alignement sur la rue pour dégager des espaces de jardins sur les bords du Rhins.

- Valoriser le foncier économique existant aux abords de la gare,
- Aménager des cheminements modes actifs sécurisés en direction des nouveaux quartiers d'habitat.



### 3- Régny

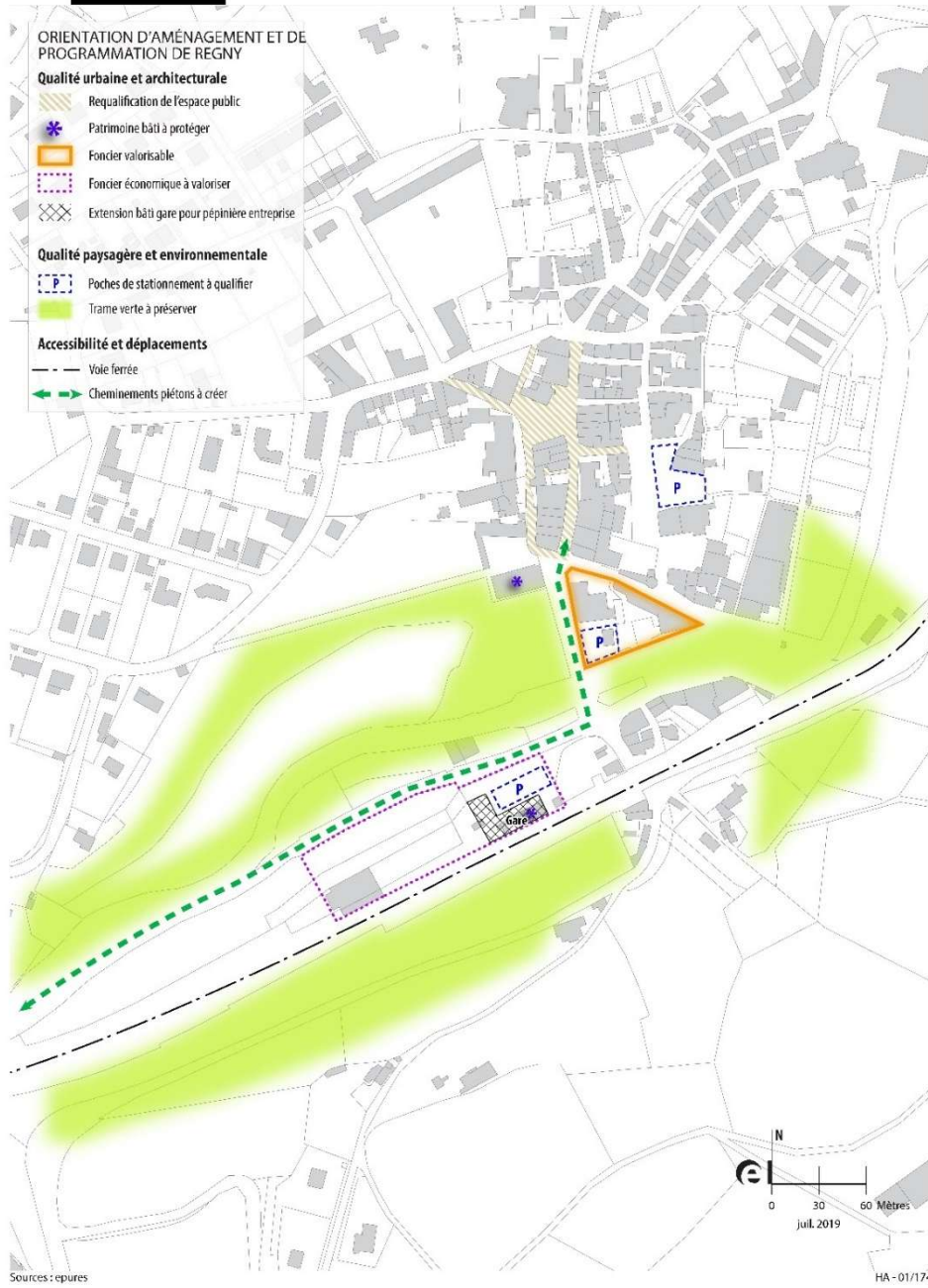
La gare de Régny est quant à elle située sur les franges du centre bourg de la commune et le développement résidentiel ne s'est pas fait à proximité en raison de contraintes naturelles importantes (topographie, risque inondation, ...). Le bâtiment de la gare est actuellement sans usage et muré. Le parking de celle-ci est dans un état très médiocre, l'ensemble créant un environnement déqualifié.

Les objectifs principaux sont de redonner une place centrale à cette gare en améliorant son accessibilité et de valoriser le foncier limitrophe.

Il s'agit principalement de :

- Aménager un cheminement piéton connectant le centre bourg au collège Nicolas Conté en passant par la gare (passerelle à aménager au-dessus du Rhins),
- Créer une continuité d'espace public entre le centre bourg et la gare (jalonnement),
- Valoriser le foncier économique situé à côté de la gare, peu qualitatif et peu optimisé,
- Requalifier la place de la gare pour constituer un petit pôle économique :
  - o Le bâtiment de la gare devra être conservé et réhabilité. Il pourra faire l'objet d'une extension si besoin suivant les activités économiques pressenties (commerces, bureaux, artisanat). (Cf OAP commerce et artisanat)
  - o Aménagement d'un espace de stationnement paysagé, partagé entre les usagers de la gare et les futures entreprises artisanales,
  - o Préservation du parc boisé à l'entrée de la place de la gare.
- Préserver la trame verte constituée aux abords du Rhins qui participe à la mise en valeur du quartier,
- Accompagner et encourager le renouvellement urbain des ilots dégradés aux abords de la gare soit pour de l'habitat, soit pour de l'aménagement d'espaces verts collectifs (cf. OAP renouvellement urbain) : démolition et reconstruction d'une partie des bâtiments (sauf pointe bâtie à l'Est du site) + réhabilitation de 6 logements vacants (bâti non démoli). La reconstruction à vocation d'habitat devra permettre la création d'environ 6 logements sous la forme de maisons de ville accolées, dont 4 logements sociaux.

OAP Quartier de gare PLUI COPLER  
Régny





---

**L'OAP RN7**



## 1- Principes généraux

Les communes de Fourneaux, Neaux et Saint-Symphorien-de-Lay sont traversées ou longées par la RN 7, infrastructure majeure du territoire accueillant un trafic élevé. L'objectif principal de l'OAP RN 7 est de permettre la mise en place d'orientation d'aménagement pour intégrer au mieux cette infrastructure dans son environnement bâti en travaillant notamment sur le traitement des espaces publics.

Pour les communes de Neaux et Saint-Symphorien-de-Lay, dont le bourg est traversé par la RN 7, il convient à minima de :

- Marquer l'entrée de bourg pour diminuer l'aspect très routier de la RN 7 et limiter la vitesse des véhicules.
- Préserver la végétation existante le long de la RN 7 aux abords des bourgs, structurante du paysage rural.
- Aménager des emprises pour les modes actifs dès l'entrée du bourg et dans toute sa traversée.



*Entrée de bourg Est de Saint-Symphorien-de-Lay*



*Entrée de bourg Ouest de Saint-Symphorien-de-Lay*



*Entrée de bourg Est de Neaux*



*Entrée de bourg Ouest de Neaux*

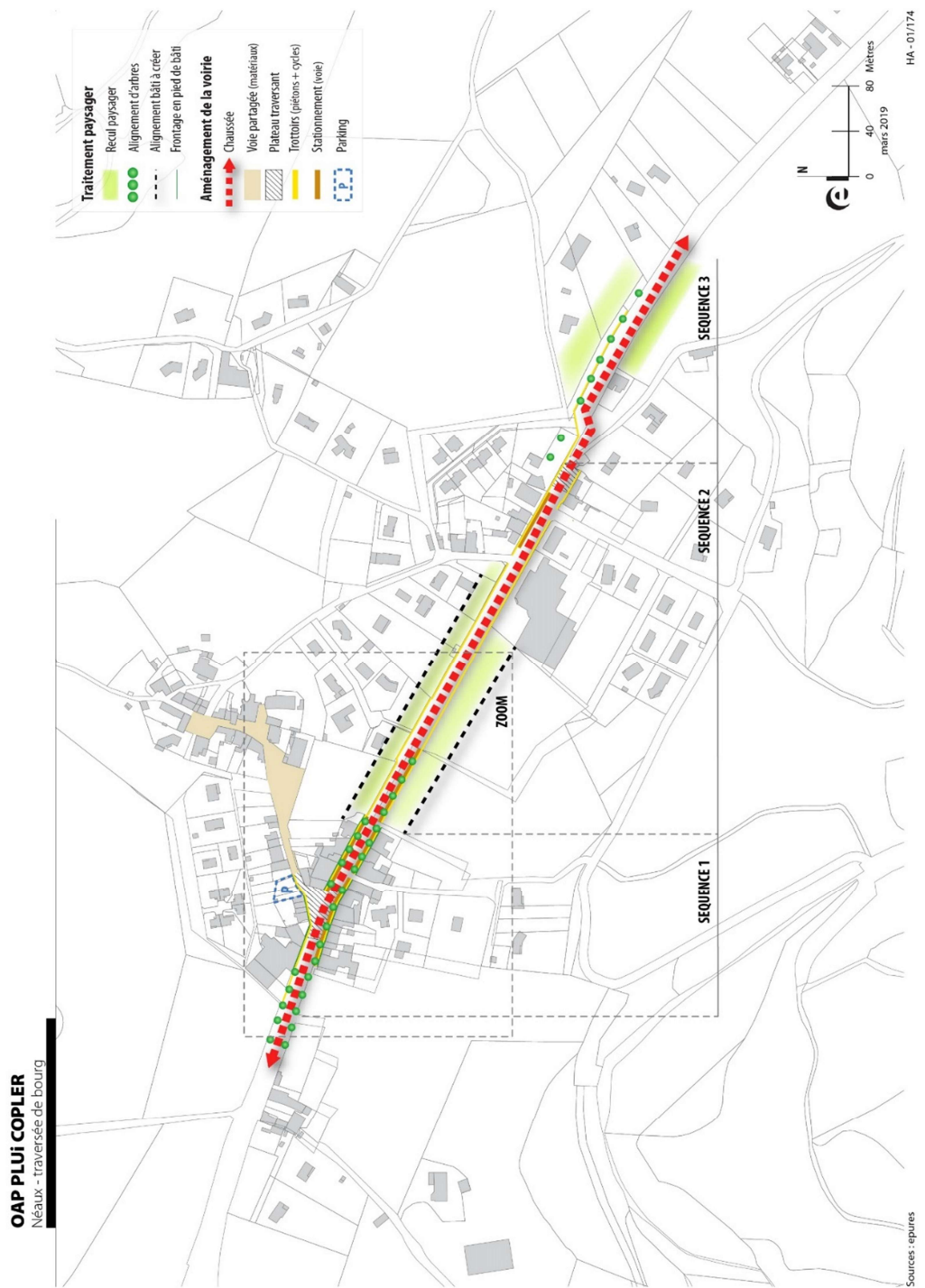
Pour la commune de Fourneaux, qui est longée par la RN 7, il convient de :

- Préserver la végétation et les haies champêtres qui longent la RN 7 permettant de créer un masque visuel entre la route et les habitations.
- Implanter les nouvelles constructions en recul par rapport à la RN 7 pour limiter les nuisances (nuisances sonores, dégradation de la qualité de l'air).



*Vue depuis la RN 7 sur les haies qui protègent visuellement le bourg de Fourneaux*

## 2- Principes spécifiques à la commune de Neaux



**OAP PLUIJ COPLER**

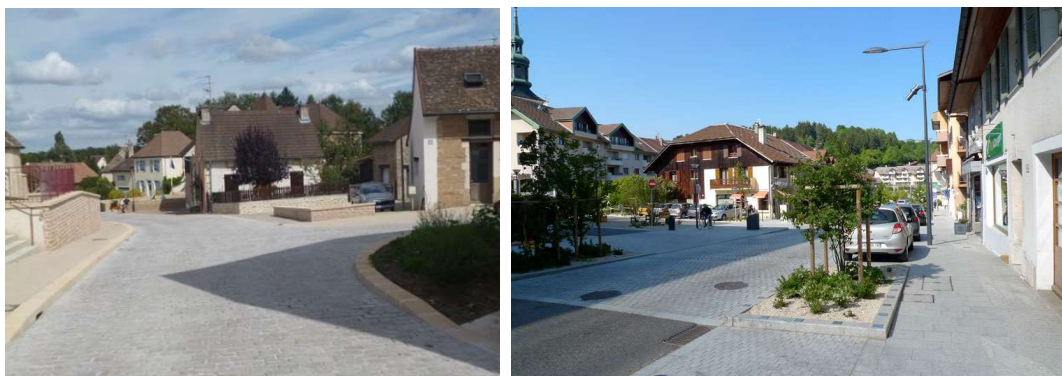
Neaux - traversée de bourg - zoom centre



Sources : epures

La RN 7 dans sa traversée du bourg de Neaux présente à ce jour un aspect très routier, peu qualifié et ne permettant pas une circulation apaisée. Le principal objectif est de donner à cette voie un aspect plus urbain, plus adapté à un centre bourg, en ralentissant les véhicules et sécurisant la circulation des piétons. Plus précisément, il s'agit de :

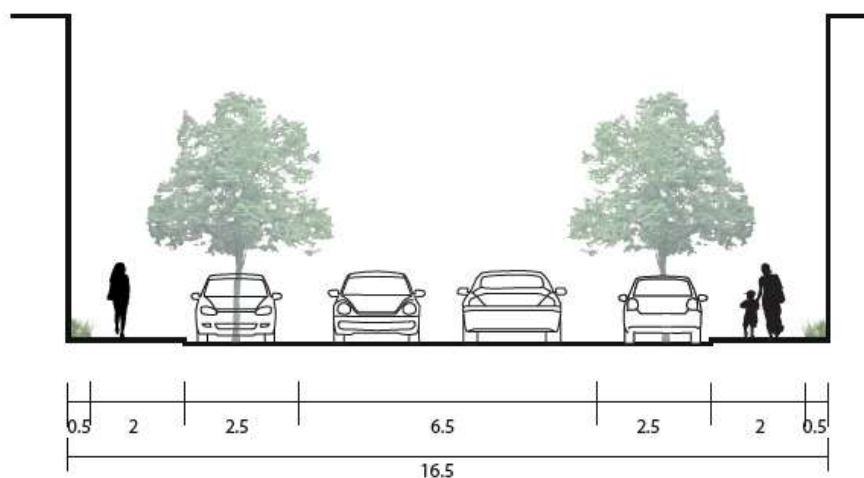
- Protéger les anciennes publicités peintes sur les murs, si certaines existent toujours.
- Aménager un plateau traversant en entrée Est au niveau du garage automobile pour « casser » la vitesse des véhicules et marquer l'entrée de bourg.
- Aménager un plateau traversant à l'intersection entre la RN7 et la rue du bourg afin de sécuriser cette intersection et limiter la vitesse des véhicules. Les matériaux employés devront créer une continuité entre le plateau traversant et la voie partagée.
- Requalifier la rue du bourg jusqu'à l'Eglise par la mise en place d'une zone de rencontre / voie partagée et des matériaux qualitatifs.



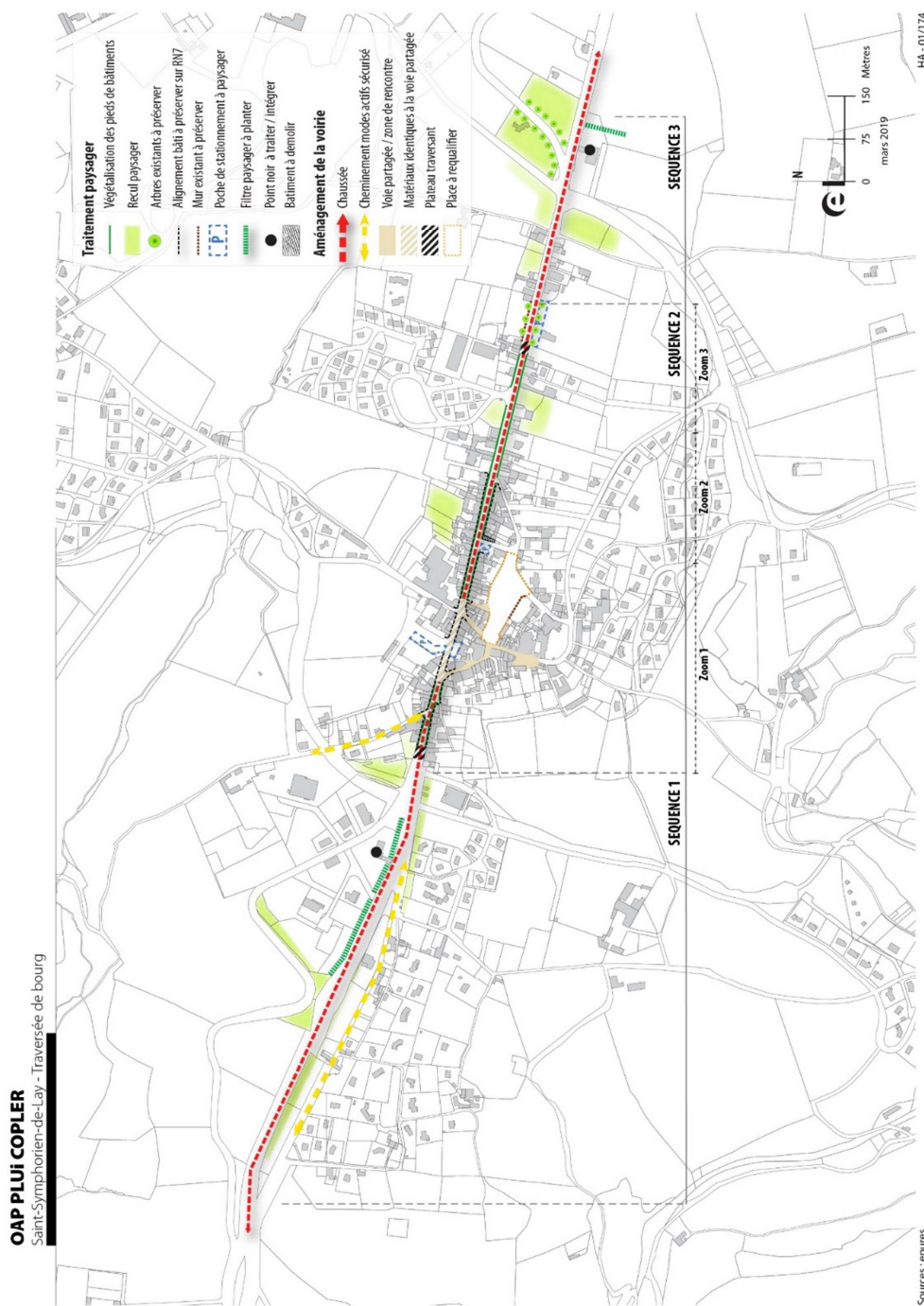
- Requalifier la RN7 (séquence 1 sur le schéma d'aménagement), au niveau du bâti ancien implanté à l'alignement, en :
  - Conservant l'alignement du bâti (en cas de démolition/ reconstruction) conformément au schéma. Le nouveau bâti ou les extensions autorisées respecteront les hauteurs, la volumétrie du bâti ancien environnant.
  - Limitant l'emprise de la chaussée aux besoins (circulation VL et PL soit environ 6,5 m),
  - Aménageant un vrai trottoir, de part et d'autre de la voie (environ 2 m), dédié aux circulations piétonnes et cycles,
  - Aménageant des emplacements de stationnements longitudinaux (environ 2,5 m de large) plantés (1 arbre toutes les 2 places de stationnement) de part et d'autre de la RN7,
  - Ménageant des espaces plantés (environ 0,5 m) aux pieds des bâtiments afin de les mettre en valeur.



- Requalifier la RN7 (séquence 2 sur le schéma d'aménagement), en :
  - Implantant les nouvelles constructions en retrait de la voie,
  - Aucun accès automobile créé directement sur la RN7, mais des accès piétons possibles.
  - Maintenant les vues sur le grand paysage,
  - Traitant les reculs de manière paysager,
  - Aménageant en continuité de la séquence 1 un vrai trottoir, de part et d'autre de la voie (environ 2 m), dédié aux circulations piétonnes et cycles,
  - Aménageant quelques places de stationnement longitudinaux au niveau des habitations existantes et des futures.
- Requalifier la RN7 et la contre-allée (séquence 3) en entrée Est, en :
  - Créant un alignement d'arbre entre la RN7 et la contre-allée pour structurer l'entrée de bourg,
  - Préservant des reculs paysagers et arborés de part et d'autre de la voie (jardins privés en partie),
  - Ménageant une place pour les modes doux au sein de la contre-allée pour desservir les maisons existantes.



### 3- Principes spécifiques à la commune de Saint-Symphorien-de-Lay



La commune de Saint-Symphorien-de-Lay s'est développée historiquement de part et d'autre de la RN 7. La RN 7 présente un aspect très routier dans la traversée de bourg. Afin de qualifier la traversée de bourg et d'intégrer cette infrastructure dans le paysage urbain de la commune, plusieurs séquences différentes peuvent être identifiées.

### **Séquence 1 – Entrée Ouest**

L'entrée Ouest de la commune de Saint-Symphorien-de-Lay présente un aspect champêtre qu'il convient de conserver. Pour répondre à cet objectif, il s'agit de :

- Implanter les nouvelles constructions en retrait de la voie
- Préserver les arbres et haies de part et d'autre de la RN7 pour maintenir un masque végétal entre l'urbanisation récente et la voie de circulation.
- Intégrer au niveau paysager, par la création d'un filtre paysager ou la plantation d'un alignement d'arbre, la station-service qui constitue un point noir paysager en entrée de bourg.
- Créer une vitrine commerciale sur la RN7 doublée d'un filtre paysager, dans la zone d'activités économiques en demandant aux entreprises :
  - o De tourner leur façade noble vers la RN7,
  - o D'intégrer les enseignes dans la façade,
  - o De dissimuler les aires de stockage de matériaux sur les arrières des bâtiments (non visible depuis la RN7),
  - o De traiter de manière uniforme, d'une entreprise à l'autre, les clôtures entre l'espace public et l'espace privé.
- Aménager un cheminement piéton sécurisé permettant de connecter les lotissements situés en entrée Ouest avec le centre bourg.

### **Séquence 2 – Traversée urbaine**

Cette séquence est fortement urbanisée avec des commerces et services implantés en rez-de-chaussée des immeubles qu'il convient de qualifier. Les principaux objectifs d'aménagement sur cette séquence centrale sont de :

- Préserver le paysage de bourg et/ou la silhouette urbaine et l'homogénéité du bâti, en respectant l'implantation du bâti existant, les hauteurs, la volumétrie, le rythme des ouvertures...etc
- Sécuriser la traversée de bourg en ralentissant les véhicules pour permettre aux piétons de circuler plus librement sur les espaces publics,
- Qualifier les espaces publics pour améliorer la qualité résidentielle aux abords de la RN7,
- Aménager des espaces publics de qualité en pied d'immeuble, avec une emprise confortable, pour valoriser les commerces et services existantes,
- Permettre le stationnement de manière organisé aux abords des commerces.

Pour remplir ces objectifs, les aménagements suivants des espaces publics peuvent être mis en œuvre :

- Aménager un plateau traversant en entrée du bourg et sortie de bourg pour limiter la vitesse des véhicules et marquer la traversée.
- Créer une unité paysagère dans la traversée du bourg par la végétalisation des pieds des bâtiments (frontage).



- Préserver les alignements bâtis existants identifiés sur le schéma d'aménagement qui structurent l'espace public.
- Maintenir les pénétrantes Nord-Sud qui se connectent à la RN7 et permettent de desservir les différents quartiers de la commune.
- Aménager paysagèrement les différentes poches de stationnement : plantation d'arbres haute-tige, de bosquets, ...



- Requalifier la rue de la tête noire, la rue de l'ancienne poste, la rue de l'Eglise et la rue de la Mairie en zone de rencontre / voie partagée avec des matériaux de qualité.

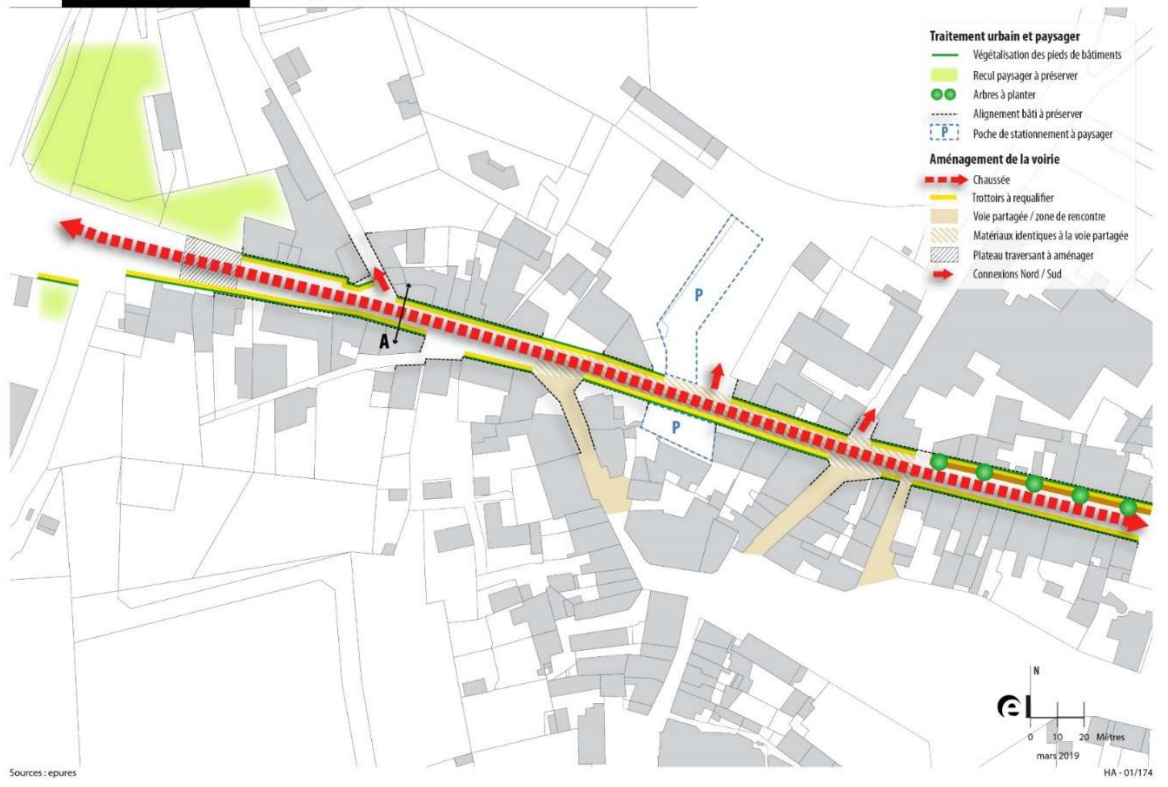


- Employer des matériaux identiques à la zone de rencontre sur le RN7 entre la rue de la tête noire et la rue de la Mairie pour initier l'accroche avec le cœur historique.
- Préserver les parcs boisés (publics ou privés) qui participent à la qualité des espaces publics, identifiés au schéma d'aménagement.

### Zoom 1 – Emprise espace public : 11,5 m

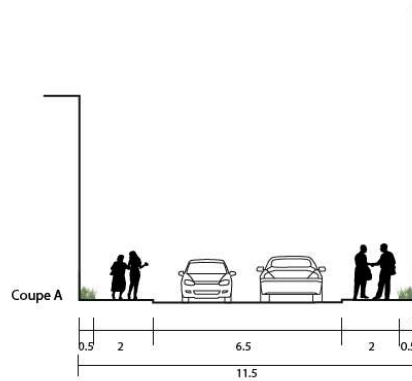
#### OAP PLUI COPLER

Saint-Symphorien-de-Lay - Traversée de bourg - Zoom 1 centre

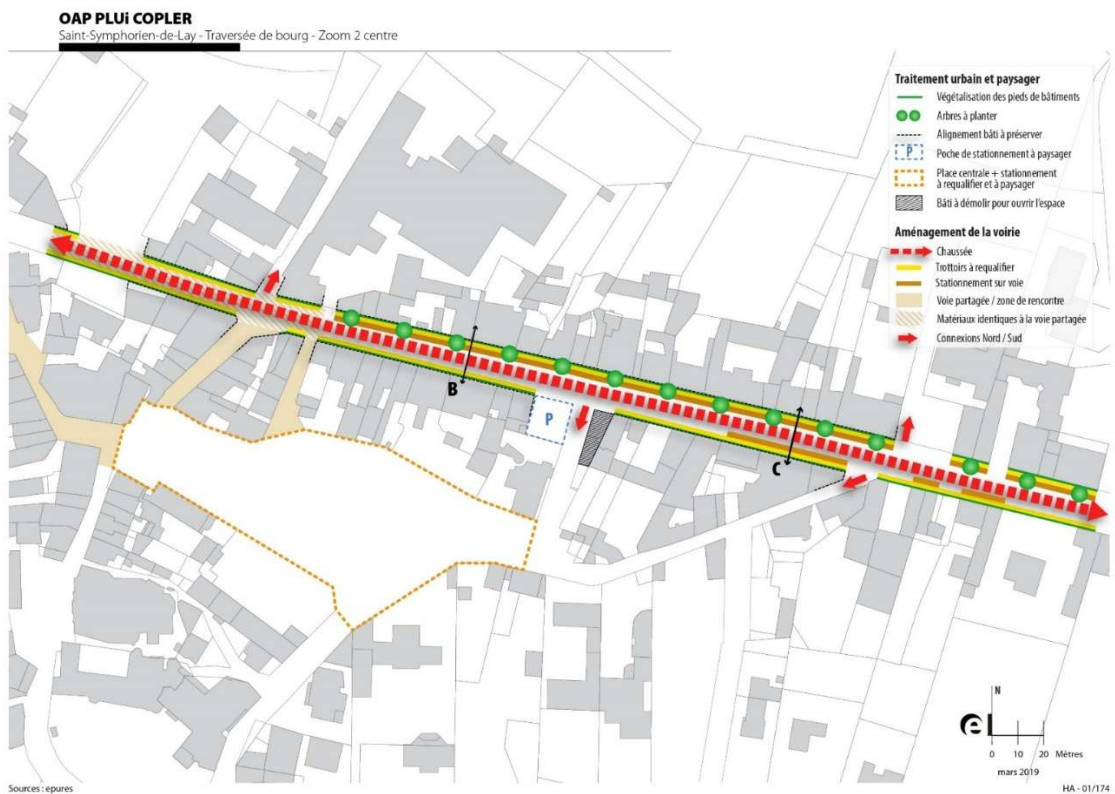


Requalifier la RN7 dans la traversée de bourg, de l'entrée Ouest à la rue du monument (emprise de 11,5 m) en :

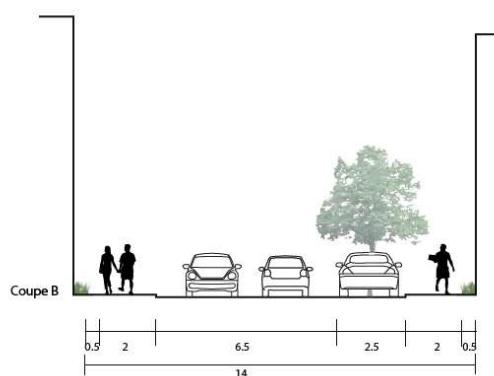
- Limitant l'emprise de la chaussée aux besoins (circulation VL et PL soit environ 6,5 m),
- Aménageant un vrai trottoir, de part et d'autre de la voie (environ 2 m), dédié aux circulations piétonnes et cycles,
- Ménageant des espaces plantés (environ 0,5 m) aux pieds des bâtiments afin de les mettre en valeur.



## Zoom 2 – Emprise espace public : 14,5 m

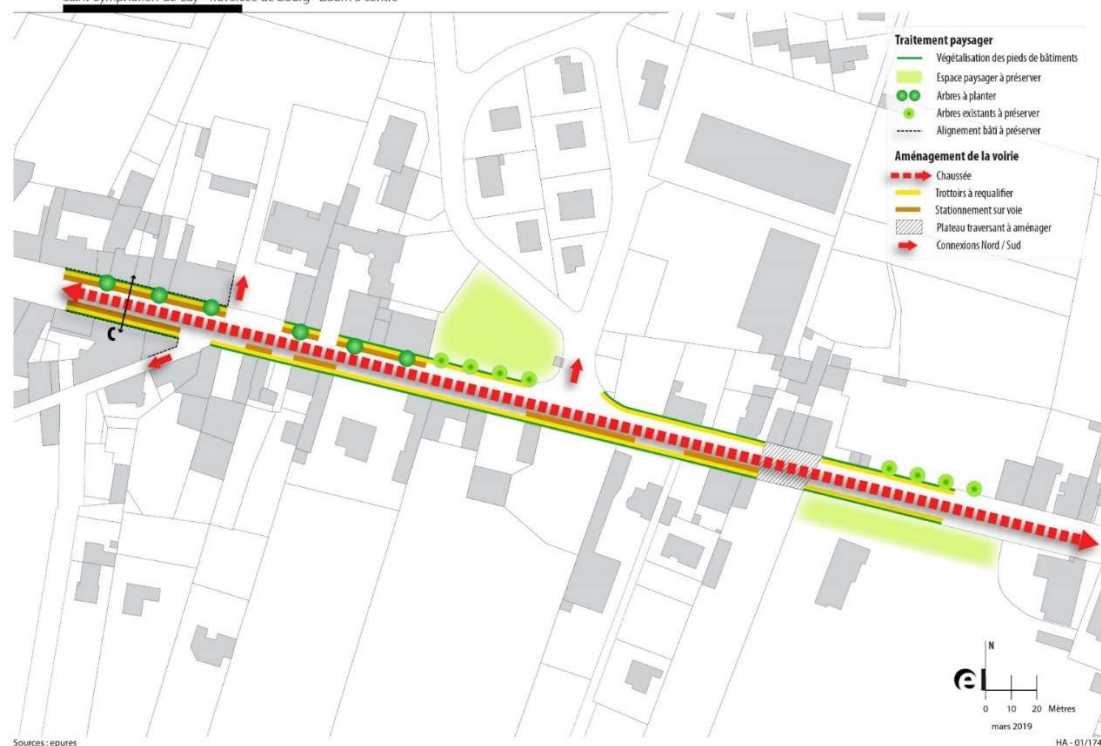


- Requalifier la RN7 dans la traversée de bourg, de la rue du monument à l'hôtel de la poste (emprise de 14,5 m), en :
  - Limitant l'emprise de la chaussée aux besoins (circulation VL et PL soit environ 6,5 m),
  - Aménageant un vrai trottoir, de part et d'autre de la voie (environ 2 m), dédié aux circulations piétonnes et cycles,
  - Aménageant des emplacements de stationnements longitudinaux sur la façade Nord de la RN7 (environ 2,5 m de large) plantés (1 arbre toutes les 2 places de stationnement)
  - Ménageant des espaces plantés (environ 0,5 m) aux pieds des bâtiments afin de les mettre en valeur.

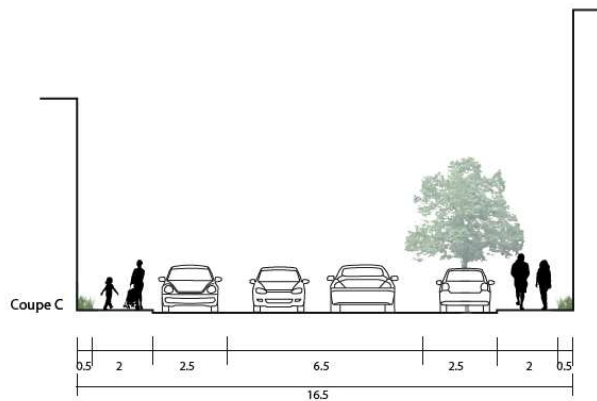


### Zoom 3 – Emprise espace public : 16,5 m

OAP PLUi COPLER  
Saint-Symphorien-de-Lay - Traversée de bourg - Zoom 3 centre




- Requalifier la RN7 dans la traversée de bourg, de l'hôtel de la poste au plateau traversant en entrée Est (emprise de 16,5 m), en :
  - o Limitant l'emprise de la chaussée aux besoins (circulation VL et PL soit environ 6,5 m),
  - o Aménageant un vrai trottoir, de part et d'autre de la voie (environ 2 m), dédié aux circulations piétonnes et cycles,
  - o Aménageant des emplacements de stationnements longitudinaux de part et d'autre de la RN7 (environ 2,5 m de large), plantés sur la partie Nord uniquement (1 arbre toutes les 2 places de stationnement) pour créer une continuité visuelle avec les alignements d'arbres existant,
  - o Ménageant des espaces plantés (environ 0,5 m) aux pieds des bâtiments afin de les mettre en valeur.
  - o Maintenant un rythme entre les pleins (bâtis) et les vides (espaces de jardin), c'est à dire en implantant le bâti nouveau, soit à l'alignement soit en retrait. En cas de retrait, la limite avec la voie doit être matérialisée par une clôture maçonnée, éventuellement doublée de végétation.



### **Séquence 3 – Entrée Est**

Cette séquence constitue l'entrée Est du bourg, l'objectif principal est de réussir à préserver la limite naturelle à l'urbanisation en préservant notamment les éléments remarquables du paysage (murs, arbres, ...). Pour atteindre cette objectif, il s'agit de :

- Préserver les murs en pierre existants qui structurent la rue (alignement).
- Préserver les alignements d'arbres et les espaces boisés existants qui structurent l'entrée Est du bourg et lui confère un caractère champêtre.
- Intégrer au niveau paysager, par la création d'un filtre paysager ou la plantation d'un alignement d'arbre, le garage automobile qui constitue un point noir paysager en entrée de bourg.

- 
- Qualifier l'espace de stationnement le long de la RN 7 situés entre le SDIS et l'entrée des équipements sportifs : matérialisation des places, maintien de la végétation existante, intégration des bacs de point d'apport volontaire
  - Implanter en recul par rapport à l'alignement, les quelques constructions autorisées dans le PLUI (neuf ou extensions existant), afin de préserver les clôtures et la végétation existantes. L'implantation d'extensions sera en cohérence avec l'alignement du bâti ancien.



---

# L'OAP Commerce et artisanat



## 1- Les sites à enjeux pour le développement commercial

Cette OAP a pour vocation d'exposer de façon territorialisée la stratégie commerciale de la Cople. Les objectifs principaux de cette OAP sont de :

- Définir les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les enjeux de revitalisation des centres bourgs et de limitation des déplacements automobiles,
- Permettre une bonne intégration paysagère, environnementale et architecturale de ces entités commerciales.

Pour cela, l'armature commerciale du territoire de la Cople vise à :

- **Renforcer le dynamisme et l'attractivité des bourgs**

Les 16 bourgs anciens des communes de la Cople et du « bourg-hameau » de L'Hôpital sur Rhins forment autant de pôles de proximité proches de la population, qui regroupent des commerces, services, équipements et une certaine densité d'habitants.

L'objectif est de développer et renforcer les fonctions de centralités des centres bourgs en favorisant le maintien et la diversité des activités de proximité (commerces, santé, services), y compris les marchés de plein air.

- **Encadrer le développement des deux secteurs commerciaux périphériques.**

Le secteur Lafayette de Symphorien de Lay en entrée Ouest de la commune. Il est accessible par la route départementale RD80 –direction Régny - et la rue du cimetière qui fait le lien en direction du centre bourg. Le secteur se compose d'une enseigne commerciale locomotive et de quelques unités commerciales supplémentaires.

Le secteur de la gare à Régny en entrée Sud de la commune. Il est accessible par la route départementale RD80 – direction Saint-Symphorien-de-Lay - et la place de la gare. Le secteur est actuellement occupé par l'ancien bâtiment de la gare, un parking et entreprise du BTP.

L'objectif est d'y développer une offre commerciale complémentaire à celle des centres bourgs. Sur ces deux secteurs, les nouvelles implantations commerciales ne doivent pas porter atteinte à la préservation des commerces du centre-bourg, en particulier les commerces de proximité et du quotidien dont le maintien, le développement et la diversité participent notamment à l'animation urbaine, à l'attractivité et la revitalisation de ces centre-bourg, à l'équilibre commercial de ceux-ci, à la réponse aux besoins des habitants et à l'équilibre du territoire.

Ces deux secteurs périphériques ont vocation à accueillir des commerces complémentaires à ceux des centres bourgs nécessitant une accessibilité plus forte comme des magasins d'ameublement, de jardinerie, de bricolage, ...

La migration des commerces, existants ou futurs, du centre-bourg vers ces secteurs doit également être évitée.

La création, le développement ou l'extension d'un ensemble commercial, réunissant plusieurs magasins sur un même site, et intégrant des commerces pouvant porter atteinte à la préservation des commerces de proximité du centre-bourg est donc aussi à exclure.

Dans ce cadre, les nouvelles implantations commerciales doivent prendre en compte dans leur localisation et le type de commerces proposés :

- La contribution du projet à la revitalisation et la diversification du tissu commercial et l'animation de la vie urbaine des centres bourgs
- L'effet du projet sur les flux de transports et son accessibilité par les modes alternatifs à la voiture individuelle (transports collectifs, piétons, cyclistes) par rapport aux lieux de vie des bourgs
- Une consommation économe de l'espace, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement

## 2- Commerce et artisanat de centre bourg

### Conditions d'implantation commerciale

Les bourgs doivent accueillir prioritairement les activités commerciales de proximité, répondant aux besoins réguliers des consommateurs ou à une nécessité de proximité (magasins de commerces de bouche, d'artisanat et services, dépannage, pharmacie...).

Afin d'éviter fortement la dispersion des commerces et des implantations opportunistes le long des axes de mobilité, pour ne pas fragiliser les commerces existants et faciliter la fréquentation par les modes de déplacement actifs, **les commerces doivent s'implanter dans les cœurs historiques. Cette orientation est renforcée par un encadrement réglementaire où seule la zone UA1 du zonage permet de nouvelles implantations commerciales.**

Dans les cœurs historiques, les nouveaux commerces veilleront à s'implanter en continuité ou à proximité des commerces existants (densification du tissu commerciale existant).

Pour le centre de Neulise, l'orientation est de **pérenniser les RDC commerciaux stratégiques** en **interdisant les mutations** de ceux-ci vers certains usages (garage, habitat). Cette orientation s'appliquera dans un périmètre resserré autour de la place de Flandres.

### **Intégration urbaine (volumétrie, qualité architecturale des bâtiments, qualité des espaces publics et des enseignes),**

L'objectif est de veiller à une intégration la plus harmonieuse possible au bourg ancien en respectant sa structure, la volumétrie du bâti, si possible les alignements structurants. Pour ce faire :

- Le commerce s'implantera de façon privilégiée au RDC des immeubles
- Si le commerce nécessite la création d'un bâtiment spécifique, celui-ci s'implantera de façon harmonieuse avec l'environnement bâti en respectant le cas échéant des alignements, une hauteur et une volumétrie de même nature.

### **L'accès aux commerces**

La question de l'accès aux commerces par tous les modes est essentielle pour leur fonctionnement. **Ces orientations seront notamment à prendre en compte dans le cadre des réflexions et projets d'aménagement des espaces publics du centre bourg.**

→ **Objectif : privilégier les modes doux** : Les itinéraires piétons d'accès aux commerces devront faire l'objet d'une attention particulière afin de préserver la sécurité de ces tracés et de prévoir des aménagements adaptés, y compris aux personnes à mobilité réduite.

→ **Objectif : développer une offre de stationnement adapté et intégré au fonctionnement global du bourg** : il sera recherché une mutualisation maximale du stationnement nécessaire aux commerces, services, équipements, et intégrant les contraintes de circulation. Cela nécessite une conception globale de la part de la collectivité pour proposer un aménagement des espaces publics répondant à ces besoins combinés.

→ Ces orientations impliquent **l'aménagement « d'espaces publics partagés » aux abords des secteurs de commerces, qui ralentissent les véhicules et sont favorables à la sécurité de piétons et des automobilistes.**

*Exemples d'aménagements d'espaces publics conçus avec le fonctionnement des commerces*



*Exemple : La réorganisation du stationnement permet de dégager de l'espace pour les piétons et les commerces et rend la place principale plus accueillante.*



Exemples : un trottoir plus large permet une circulation piétonne plus aisée (PMR) et l'installation d'étales indiquant la présence de commerce.

## 3- Zones dédiées au commerce et à l'artisanat commercial

### 3-1- Principes généraux

#### Accès et stationnement :

- Mutualiser les espaces de stationnements afin de minimiser leur surface, de ne pas multiplier les entrées et sorties sur la voie publique des tènements, source d'insécurité,
- Aménager des cheminements modes actifs pour desservir l'ensemble des entreprises,
- Coupler les accès aux parcelles pour éviter un nombre trop important de piquage sur les voies de desserte,
- Constituer des ensembles regroupant les commerces favorables à leur synergie.



Exemple d'implantation de commerces autour d'un espace de stationnement mutualisé (Roche-la Molière- Loire)

#### Gestion des eaux pluviales :

L'objectif est de mettre en œuvre des alternatives au « tout-tuyau » en instaurant une gestion des eaux pluviales aériennes.

Pour ce faire :

- L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée, sous condition que la nature du sol le permet (noue d'infiltration, bassin d'infiltration, puits d'infiltration, tranchées drainantes d'infiltration),
- La réutilisation des eaux pluviales sera également privilégiée par le biais de cuve enterrée ou intégrée dans le volume du bâtiment. Les eaux ainsi récupérées peuvent être réutilisées pour l'arrosage des espaces verts, les besoins en refroidissement des machines, ...,
- La mise en œuvre de toitures végétalisées pourra être étudiée car elles permettent de réduire les débits même si elles stockent un faible volume d'eau,
- Un système de rétention avant rejet au réseau aérien public devra être mis en œuvre afin de réguler les débits et volumes d'eaux qui sont rejetés au réseau.

#### **Performance énergétique :**

L'objectif est de promouvoir le recours aux énergies renouvelables et de concevoir des bâtiments plus performants.

Les constructions doivent répondre aux règles de construction bioclimatique en recherchant notamment un éclairage naturel, surfaces vitrées, protections solaires pour le confort d'été, ventilation naturelle, etc.

Les projets devront étudier le potentiel d'installation de sources d'énergie renouvelable et plus particulièrement :

- L'énergie solaire sous forme de production d'eau chaude sanitaire (thermique) ou de production d'électricité (photovoltaïque),
- Le bois-énergie, notamment pour le chauffage des bureaux et/ou ateliers,
- La géothermie et les pompes à chaleur,
- L'éolien individuel.

Les espaces de stationnement peuvent également être couverts et accueillir ainsi des panneaux solaires photovoltaïques en toiture.

#### **Formes urbaines :**

L'objectif est de rechercher une optimisation du foncier.

Pour cela, les projets devront présenter :

- Des formes urbaines compactes,
- Une rationalisation du foncier en s'implantant proche des limites séparatives,
- Une recherche de mutualisation des espaces de stationnement, des accès.

#### **Limites avec les espaces agricoles environnants :**

L'objectif est d'assurer une transition paysagère d'inspiration « rurale », assez homogène, entre les espaces construits des zones de commerce et les espaces ruraux environnants.

Pour cela, les clôtures en limite avec les espaces agricoles environnant seront de préférence des clôtures largement « transparentes » (pas de maçonnerie), d'inspiration très rurale, comme par exemple :

- des haies vives doublées alignement d'arbres (type bocage), les essences locales seront privilégiées.
- des clôtures avec piquets en bois et grillages (type « parc à moutons »), ou fils barbelés, doublées ou non de végétation.

La végétation existante aux franges des sites doit être conservée pour maintenir le caractère rural de ces limites. Pour les portails et clôtures, l'emploi de couleur vive ou du blanc est à proscrire.

### **3-2- Orientations spécifiques au secteur Lafayette à Saint-Symphorien-de-Lay**

#### **Conditions d'implantation commerciale**

Le PLUI de la Cople vise à soutenir **le développement du secteur en favorisant le regroupement des moyennes surfaces** autour de la locomotive existante.

L'objectif d'aménagement commercial est d'inciter à la mise en place d'une diversité de l'offre commerciale. **Les nouvelles implantations autres que commerciales n'y sont donc pas souhaitées.**

Le secteur Lafayette est destiné à accueillir des commerces de plus de 300m<sup>2</sup> de surface commerciale.

#### **Intégration urbaine (volumétrie, qualité architecturale des bâtiments, qualité des espaces publics ...):**

La réhabilitation, la structuration et l'amélioration qualitative du secteur sont privilégiées.

La zone de Lafayette étant largement déjà construite, les orientations d'aménagement visent à **une insertion harmonieuse des nouveaux bâtiments et, le cas échéant, une réhabilitation de qualité de ceux existants.**

**Végétation et espaces verts :** l'objectif est de maintenir la trame végétale existante et de la renforcer pour masquer certains arrières de tènements ou constructions.

- Les arbres en alignement (ancien tracé RN7, limite nord de la zone avec la campagne) ou ceux isolés, les espaces verts publics aménagés, repérés au schéma seront maintenus et préservés dans les aménagements publics ou privés.
- Certains écrans végétaux ou continuités végétales sont à créer : le long de la route de Lay pour masquer les arrières des futures constructions, et à l'arrière du supermarché.

**Constructions :** l'objectif est d'obtenir une harmonie des constructions :

- Le schéma identifie des alignements de principes à respecter pour les extensions de constructions existantes ou la création de nouvelles constructions, afin d'éviter une anarchie d'implantation.
- Recherche d'une homogénéité, y compris en rehaussant l'acrotère d'une façade, afin de composer un ensemble homogène en termes de hauteur avec les bâtiments voisins et notamment ceux composant le même alignement.

Le règlement de la zone (aspect extérieur, traitement des espaces libres) précisera des intentions qualitatives.

### **Liaisons modes actifs en direction du centre bourg et dans la zone**

L'objectif est de favoriser l'accessibilité en modes actifs aux commerces, depuis le bourg et à l'intérieur de la zone, en améliorant la sécurité des itinéraires et leur continuité.

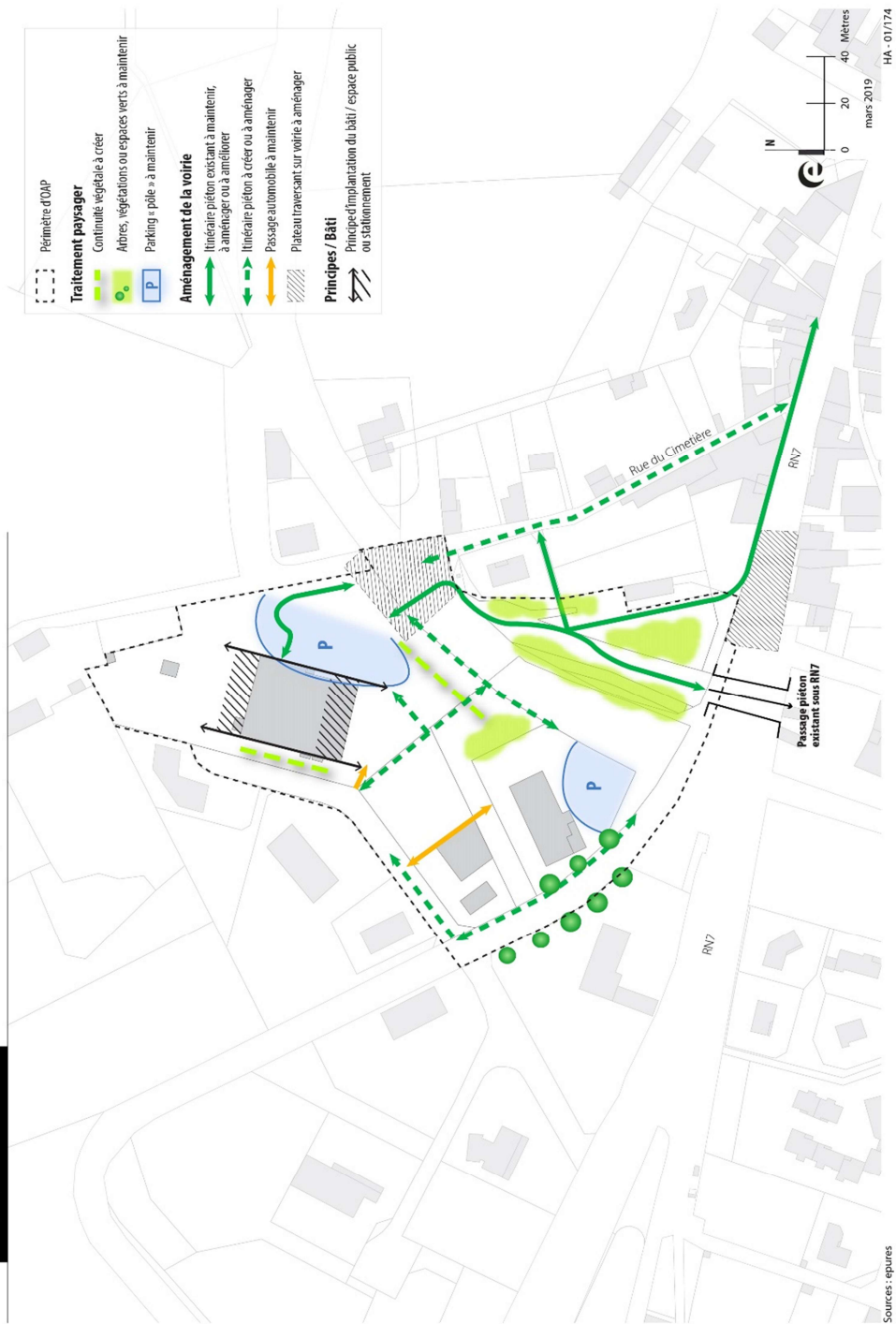
Les itinéraires piétons identifiés au schéma feront l'objet d'une attention particulière afin de préserver la sécurité de ces tracés et prévoir des aménagements adaptés, y compris aux personnes à mobilité réduite. Pour cela des « plateaux traversant » sont indiqués au schéma : il s'agira d'aménagements permettant de ralentir les véhicules et favoriser les traversées piétonnes sécurisée (RD et RN7). De même, la rue du cimetière sera aménagée de façon mixte (automobile et modes doux) afin d'accroître la sécurité des piétons.



*Exemples d'aménagements avec des surfaces des natures de sols diversifiées pour la partie voiture et piéton mais sans différence de niveau ce qui incite le piéton à circuler sur la partie centrale. De plus, les pavés (surface peu « roulante ») ralentissent de fait la circulation automobile (photo de gauche).*

## Schéma d'aménagement

**OAP PLUI COPLER**  
 Saint-Symphorien-de-Lay - Commerces et Artisanat - Zone La Fayette



### **3-3- Orientations spécifiques au secteur Gare à Régnny**

#### **Conditions d'implantation commerciale**

Le secteur présente des atouts pour l'accueil de commerce nécessitant un obligatoirement un accès véhicule de type ameublement, jardinerie, ... Le secteur de la gare de Régnny est destiné à accueillir des commerces de plus de 300m<sup>2</sup> de surface commerciale.

#### **Intégration urbaine (volumétrie, qualité architecturale des bâtiments, qualité des espaces publics ...):**

- Le bâtiment de la gare devra être conservé et réhabilité. Il pourra faire l'objet d'une extension si besoin suivant les activités économiques pressenties.
- Concernant la parcelle à l'Ouest de la gare, actuellement occupée par un bâtiment et une aire de stockage, peut accueillir de nouveaux bâtiments. Les aires de stockages ne devront pas être visibles depuis la place de la gare et les bâtiments implantés de manière cohérente pour constituer un front urbain.

#### **Végétation et espaces verts : l'objectif est de maintenir la trame végétale existante et d'améliorer l'intégration paysagère des bâtiments.**

- La végétation située en bordure Nord du site devra être maintenue et renforcée sous la forme d'un filtre paysager.
- Le parking devant la gare devra bénéficier d'un aménagement paysager par la plantations d'arbres haute tige pour apporter de l'ombrage aux espaces de stationnement.

#### **Constructions : l'objectif est d'obtenir une harmonie des constructions :**

- Le schéma identifie des alignements de principes à respecter pour les extensions de constructions existantes ou la création de nouvelles constructions, afin d'éviter une anarchie d'implantation.
- Recherche d'une homogénéité, y compris en rehaussant l'acrotère d'une façade, afin de composer un ensemble homogène en termes de hauteur avec les bâtiments voisins et notamment ceux composant le même alignement.

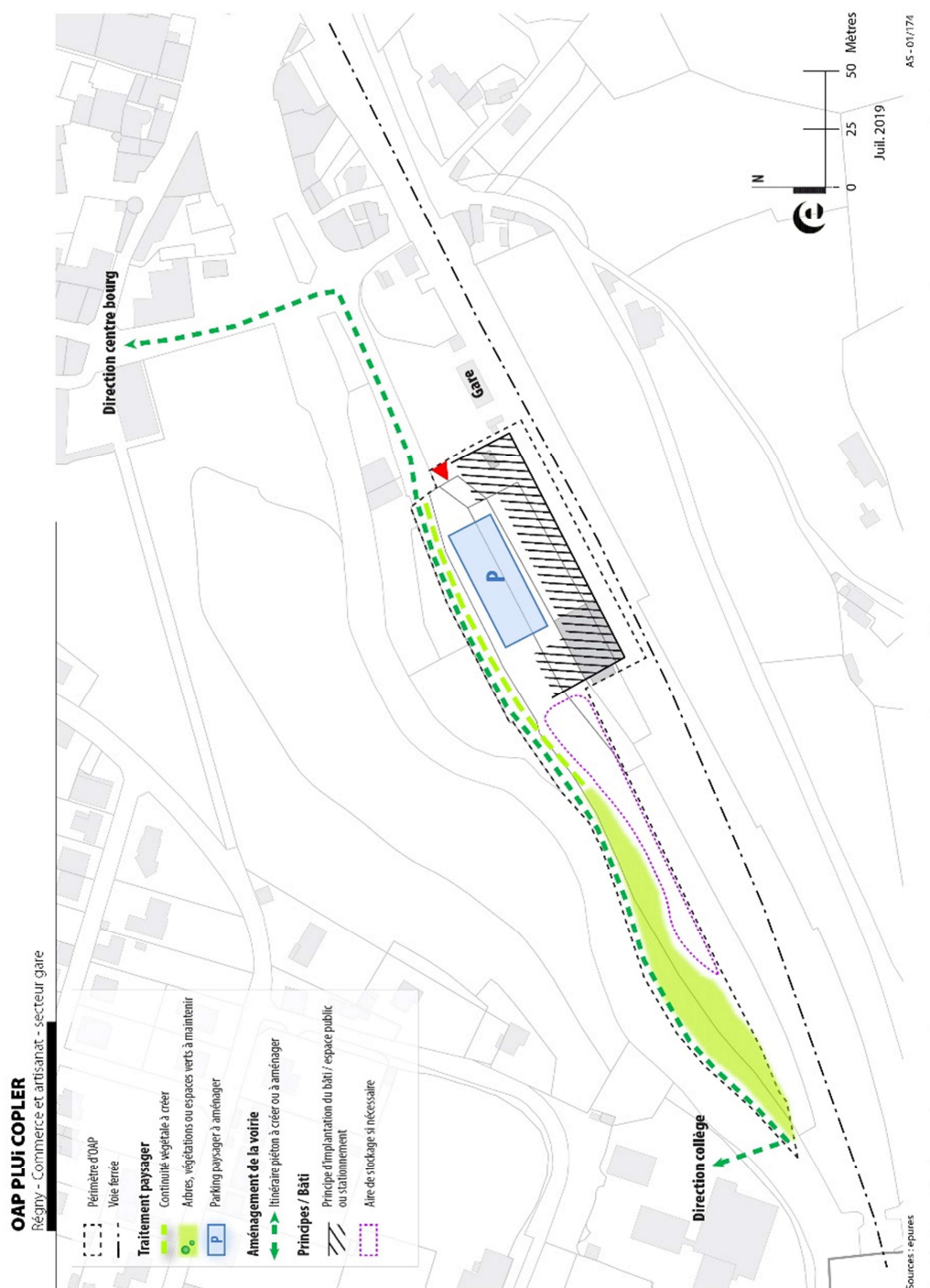
Le règlement de la zone (aspect extérieur, traitement des espaces libres) précisera des intentions qualitatives.

#### **Liaisons modes actifs en direction du centre bourg et dans la zone**

L'objectif est de favoriser l'accessibilité en modes actifs aux futurs commerces, depuis le bourg et jusqu'au collège. Les itinéraires piétons identifiés au schéma feront l'objet d'une attention particulière afin de préserver la sécurité de ces tracés et prévoir des aménagements adaptés.

La rue Jean Devillaine devra être ré aménagé pour garantir une continuité des cheminements depuis le centre bourg vers la gare et les espaces commerciaux futurs.

## Schéma d'aménagement





46 rue de la télématique  
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1  
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09  
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com