

# COMMUNE DE MACLAS



## Modification N°2 du PLU



## 2.b- OAP

### Dossier pour Approbation

PROCEDURE	DATE
PLU approuvé le	4 avril 2017
Modification N°1 approuvée le	12 septembre 2019
Arrêté prescrivant la modification n°2, les	28 avril et 1 <sup>er</sup> Juillet 2022

**Modification approuvée le**



# SOMMAIRE

<b>PRESENTATION GÉNÉRALE .....</b>	<b>1</b>
<b>LES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>2</b>
<b>DEFINITIONS .....</b>	<b>3</b>
<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SIMPLES .....</b>	<b>4</b>
<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DETAILLEES .....</b>	<b>6</b>
<b>CENTRE-EST – SECTEUR A (ZONE UC1).....</b>	<b>7</b>
<b>CENTRE-EST – SECTEUR B (ZONE UC<sub>1</sub>).....</b>	<b>9</b>
<b>QUARTIER DE L'AVENIR (ZONE UC<sub>1</sub>) .....</b>	<b>12</b>
<b>SECTEUR CENTRE-SUD (ZONE UC<sub>1</sub>).....</b>	<b>14</b>
<b>CENTRE SUD-OUEST – SECTEUR C (ZONE 1AUX) .....</b>	<b>16</b>
<b>ZAE D'INTERET COMMUNAUTAIRE DE GUILLORON (ZONE 1AUX) .....</b>	<b>18</b>
<b>ZONE UXA A L'ENTREE OUEST DE MACLAS .....</b>	<b>20</b>



Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

De plus d'après l'article R151-6 : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. »

Et d'après les articles L151-6 et L151-7 : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

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

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

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

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

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

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

**Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse aux pages suivantes, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les liaisons et dessertes à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison et desserte qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement de chaque zone.**

**OAP à dominante d'habitat**

 OAP simple

 OAP détaillée

 OAP à dominante d'activités



**DIFFERENTES FORMES DE LOGEMENTS :**

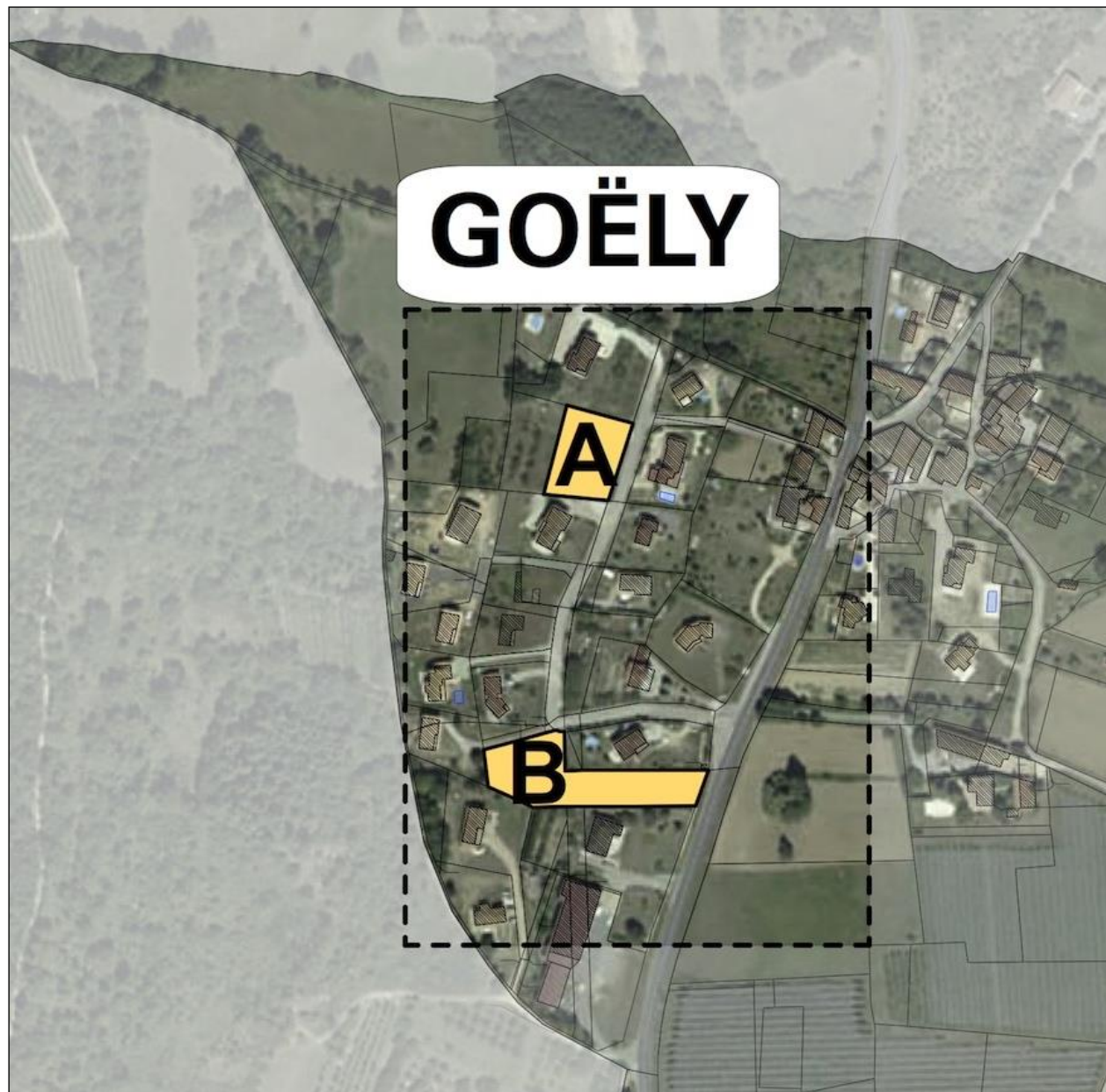
**Logement individuel strict :** L'habitat individuel strict peut être développé soit sous forme de lot individuel, par exemple à la suite d'une division parcellaire d'un propriétaire privée, soit dans le cadre d'un lotissement. Le logement individuel est une construction sous la forme d'une maison, qui ne comprend qu'un logement sur une parcelle d'un seul tenant.

**Logement individuel groupé :** Une construction correspondant à une typologie de maison, d'un seul tenant mais divisée en plusieurs logements. Chaque logement dispose d'une parcelle cadastrale propre et d'accès individuel.

**Logement collectif :** Une construction comportant une typologie d'appartement, et donc divisée en plusieurs logements superposés. La construction correspondant à un immeuble est implantée sur une même parcelle et dispose d'accès collectifs aux logements, mais également d'espace collectifs.

**Logement intermédiaire :** Forme alternative au logement individuel et collectif. Comme pour le collectif la construction comporte une typologie d'appartement, et est implantée sur une même parcelle. Cependant cette construction doit proposer des accès individuels à chaque logement, ainsi que des espaces extérieurs privatifs pour tout ou partie des logements créés.

**Logement abordable :** Ces logements concernent les logements locatifs sociaux du parc public, les logements à loyers maîtrisés dans le parc privé et les logements communaux conventionnés.



**SECTEUR A (0,1 ha) :**

**Obligation :** La densité minimale à respecter est de 20 logements/hectare (soit un minimum de 2 logements).

**Recommandation :** L'opération pourra accueillir une diversité des formes de logement.

**SECTEUR B (0,2 ha) :**

**Obligation :** La densité minimale à respecter est de 10 logements/hectare (soit un minimum de 2 logements).

**Recommandation :** L'opération pourra accueillir une diversité des formes de logement.

**Obligation :** Un seul accès sera créé, depuis le Chemin de Goëly, pour desservir les constructions admises dans ce secteur.

**SECTEUR PEYSSONNEAU (0,2 ha) :**

**Obligation :** La densité minimale à respecter est de 10 logements/hectare (soit un minimum de 2 logements).

**Recommandation :** L'opération pourra accueillir une diversité des formes de logement.

## CENTRE SUD-OUEST

### **SECTEUR A (0,2 ha) :**

**Obligation :** La densité minimale à respecter est de 40 logements/hectare (soit un minimum de 8 logements).

**Obligation :** L'opération devra accueillir une diversité des formes de logement entre logement individuel (strict et/ou groupé) et collectif (intermédiaire et/ou collectif).

**Obligation :** Un seul accès depuis la départementale sera créé pour desservir les constructions admises dans ce secteur.

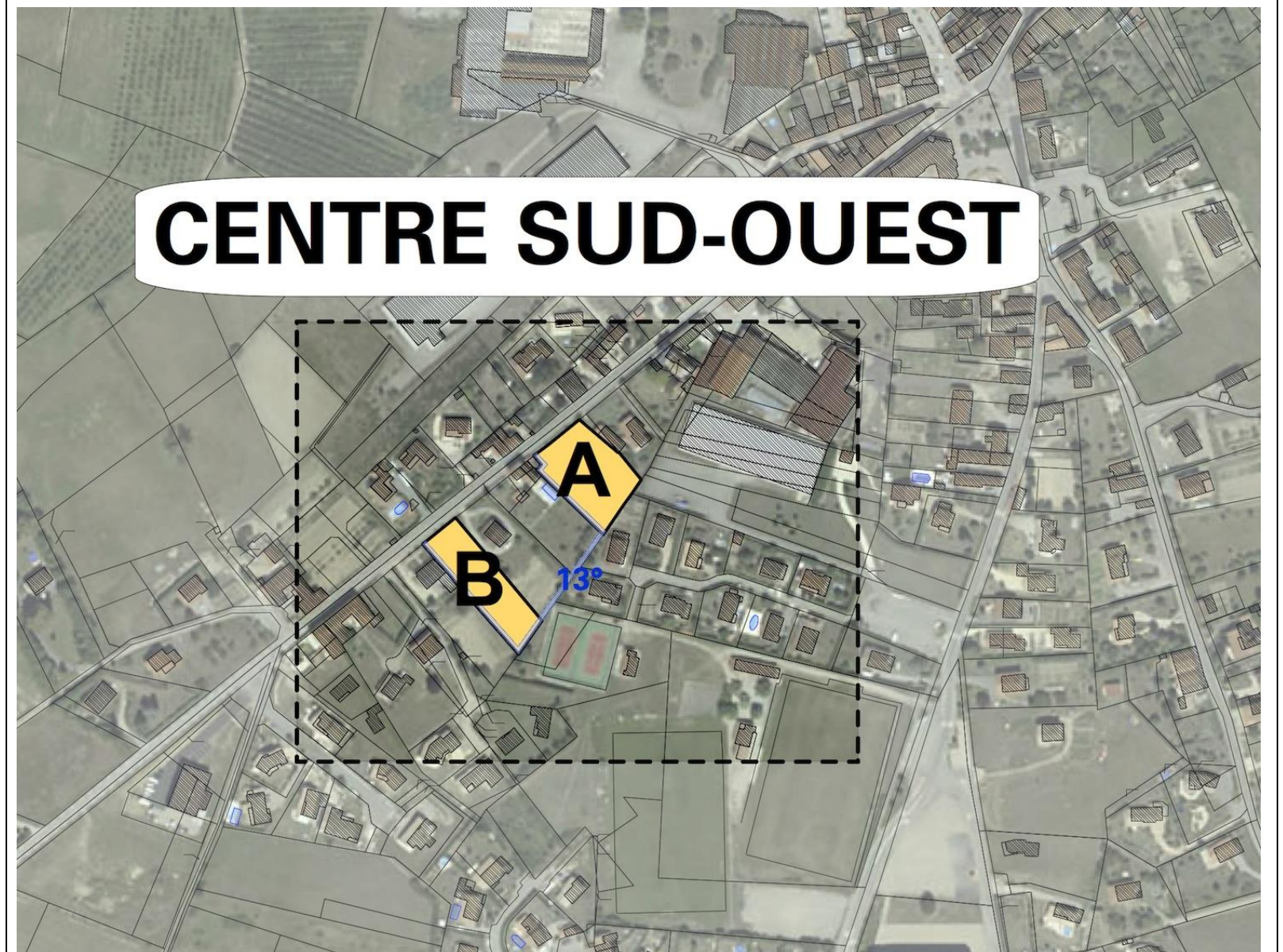
### **SECTEUR B (0,2 ha) :**

**Obligation :** La densité minimale à respecter est de 20 logements/hectare (soit un minimum de 4 logements).

**Recommandation :** L'opération pourra accueillir une diversité des formes de logement.

**Obligation commune :** L'aménagement des deux secteurs devra permettre la réalisation du chemin en mode doux prévu dans ces secteurs et matérialisé par l'emplacement réservé n°13.

**Obligation :** Un seul accès depuis la départementale sera créé pour desservir les constructions admises dans ce secteur.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DETAILLEES

Surface du secteur : 0,3 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone UC<sub>1</sub> devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

## I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

### 1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

#### Objectif 1 – Rétention ou infiltration

**Obligation :** L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans.

**Obligation :** Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible
- ° Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

#### Objectif 2 – Compatibilité avec le SAGE

**Obligation :** Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs « eaux pluviales » et dans les milieux naturels sera limité au débit de fuite acceptable de 15 litres/seconde/hectare aménagé.

#### Objectif 3 – Traitement paysager et qualité environnementale

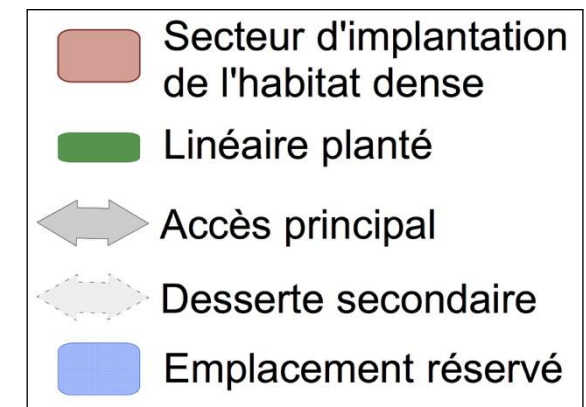
**Obligation :** Un espace paysager de transition devra être créé entre l'espace à aménager et les habitations existantes à l'Ouest du secteur.

### 2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

#### Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

**Obligation :** Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble.

#### Schéma de principe



## II. HABITAT

### Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

#### Objectif 1 – Densité minimale

**Obligation :** La densité minimale à respecter est de 60 logements/hectare (soit un minimum de 18 logements).

#### Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

**Obligation :** L'opération devra accueillir une diversité des formes de logements avec l'implantation de logements collectifs et intermédiaires.

**Obligation :** L'opération devra accueillir un minimum de 80% de logements abordables (soit un minimum de 14 logements)

## III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### 1. Organiser les circulations

#### Objectif 1 – Desserte

**Obligation :** L'accès au secteur se fait soit par la voie privée existante à l'Est (« Terre Grasse ») soit par le Chemin Vieux.

**Obligation :** Un bouclage routier sera créé entre cet accès et la rue existante traversant les HLM et permettant de rejoindre la RD 503 au Sud-Est du secteur.

#### Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

**Obligation :** La desserte interne créée sera doublée d'un trottoir d'une largeur minimale de 1,50 mètres.

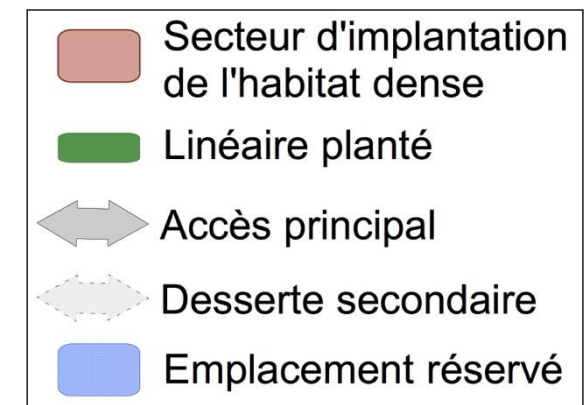
**Obligation :** Cette circulation interne en mode doux devra être raccordée à l'aménagement prévu sur le Chemin Vieux (ER n°9).

### 1. Organiser le stationnement

#### Objectif 1 – Mutualisation

**Obligation :** L'opération devra prévoir du stationnement mutualisé.

### Schéma de principe



Surface du secteur : 0,8 ha (A : 0,1 ha ; B : 0,2 ; B' : 0,5 ha)

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone UC<sub>1</sub> devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

## I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

### 1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

#### Objectif 1 – Rétention ou infiltration

**Obligation :** L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans.

**Obligation :** Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible
- ° Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

#### Objectif 2 – Compatibilité avec le SAGE

**Obligation :** Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs « eaux pluviales » et dans les milieux naturels sera limité au débit de fuite acceptable de 15 litres/seconde/hectare aménagé.

#### Objectif 3 – Traitement paysager et qualité environnementale

**Obligation :** Un espace paysager devra être créé le long de la RD 503 en limite Sud du secteur. Il sera au moins constitué d'un alignement d'arbres de haute tige. Ces arbres seront plantés à au moins 7 mètres du bord de chaussée.

### 2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

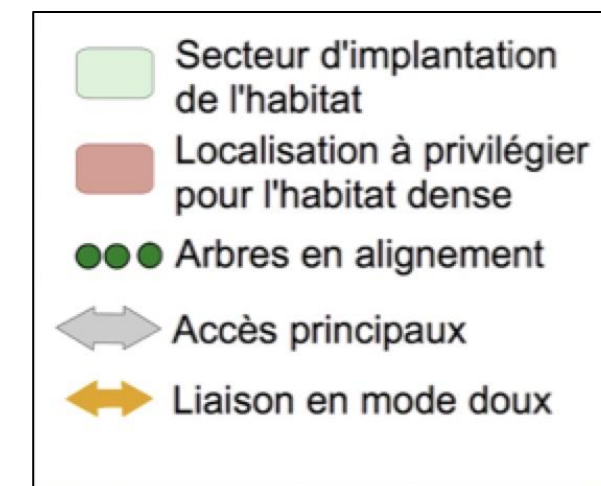
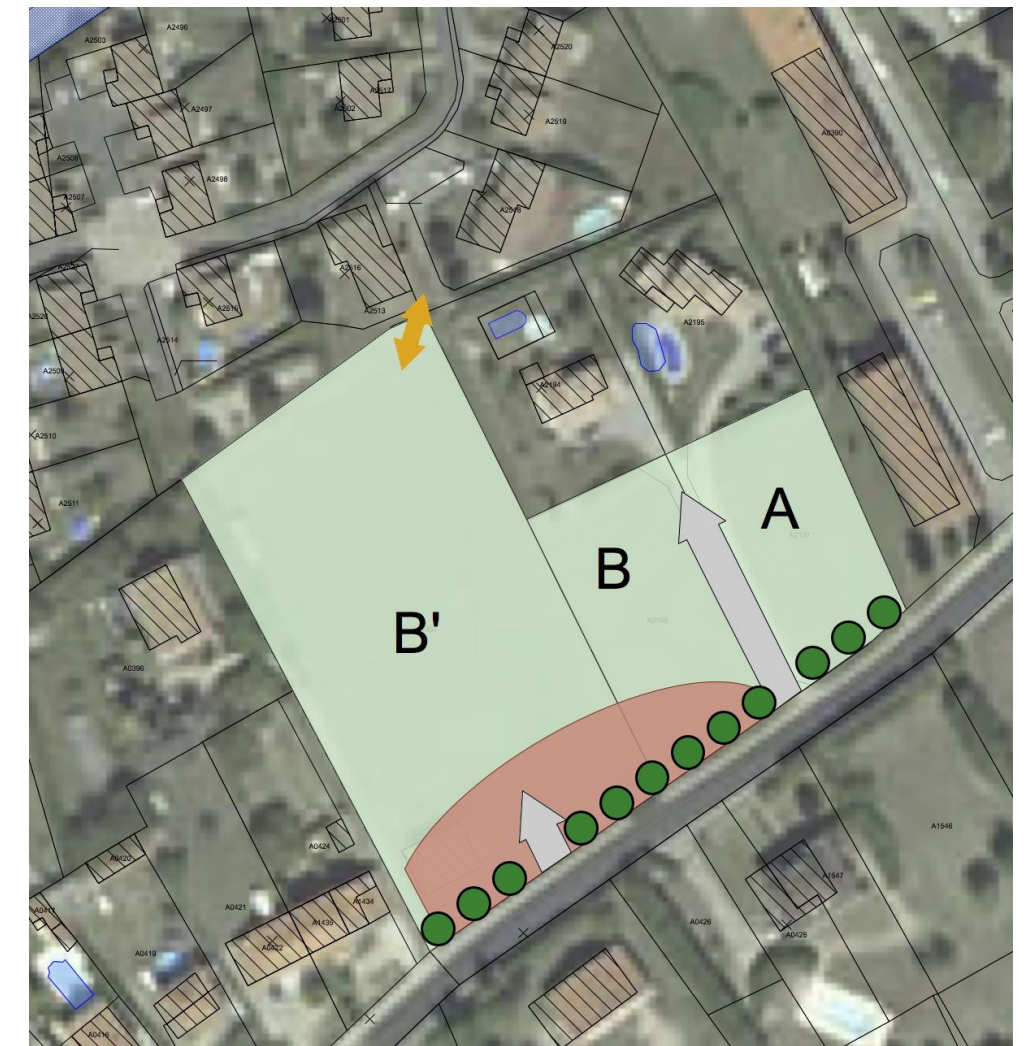
#### Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

**Obligation :** L'urbanisation et/ou l'aménagement de la zone pourra s'effectuer :

- soit en une opération d'aménagement d'ensemble groupant les secteurs A, B et B'
- soit en deux opérations d'aménagement d'ensemble distinctes selon le découpage foncier par secteurs A et B/B',

A condition de respecter la présente orientation d'aménagement et de programmation.

### Schéma de principe



Objectif 2 – Rythme d’urbanisation

**Obligation :** L’aménagement sera réalisé en deux phases :

- les secteurs A et B pourront être viabilisés et construits immédiatement
- le secteur B’ ne pourra être viabilisé et construit que si 80% des constructions de la phase précédente (secteur B) ont été réalisées. De plus, l’aménagement du secteur B’ est conditionné à la démolition préalable du hangar existant au titre des articles L123-1-5 et R123-11.

**II. HABITAT**

**Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

Objectif 1 – Densité minimale

**Obligation :** La densité minimale à respecter est de 36 logements/hectare (soit un minimum de 29 logements), répartis de la manière suivante :

- 30 logements/hectare minimum pour le secteur A (soit un minimum de 3 logements)
- 37 logements/hectare minimum répartis entre les secteurs B et B’ (soit un minimum de 26 logements)

Objectif 2 – Mixité de l’offre en logement

**Obligation :** Les secteurs B et B’ devront accueillir une diversité des formes de logement entre logement individuel (strict et/ou groupé) et collectif (intermédiaire et/ou collectif).

**Obligation :** L’opération d’aménagement concernant les secteurs B et B’ devra accueillir un minimum de 60% de logements abordables (soit un minimum de 16 logements).

**Obligation :** Les formes de logement collectif dense, devront être prioritairement localisées en limite Sud des secteurs B et B’ à proximité de la route départementale, afin de favoriser la création d’un front de rue cohérent.

**III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS**

**1. Organiser les circulations**

Objectif 1 – Desserte

**Obligation :** L’accès aux secteurs A et B se fait par l’accès existant depuis la Route de Lupé (RD 503).

**Obligation :** L’accès principal au secteur B’ peut se faire directement depuis la RD 503.

**Recommandation :** Un débouché secondaire sera possible au Nord du secteur B’, pour rejoindre le chemin du Rieux.

**Obligation :** Dans le cas de la création d’impasse, celle-ci devra être traitée sous la forme d’une placette de retournement qualitative présentant un calibrage suffisant pour le retournement des véhicules (collecte des ordures ménagères, véhicule de secours, de déneigement...).

**Recommandation :** Cette placette de retournement pourra être traitée par une surface non imperméabilisée, permettant une infiltration des eaux pluviales.

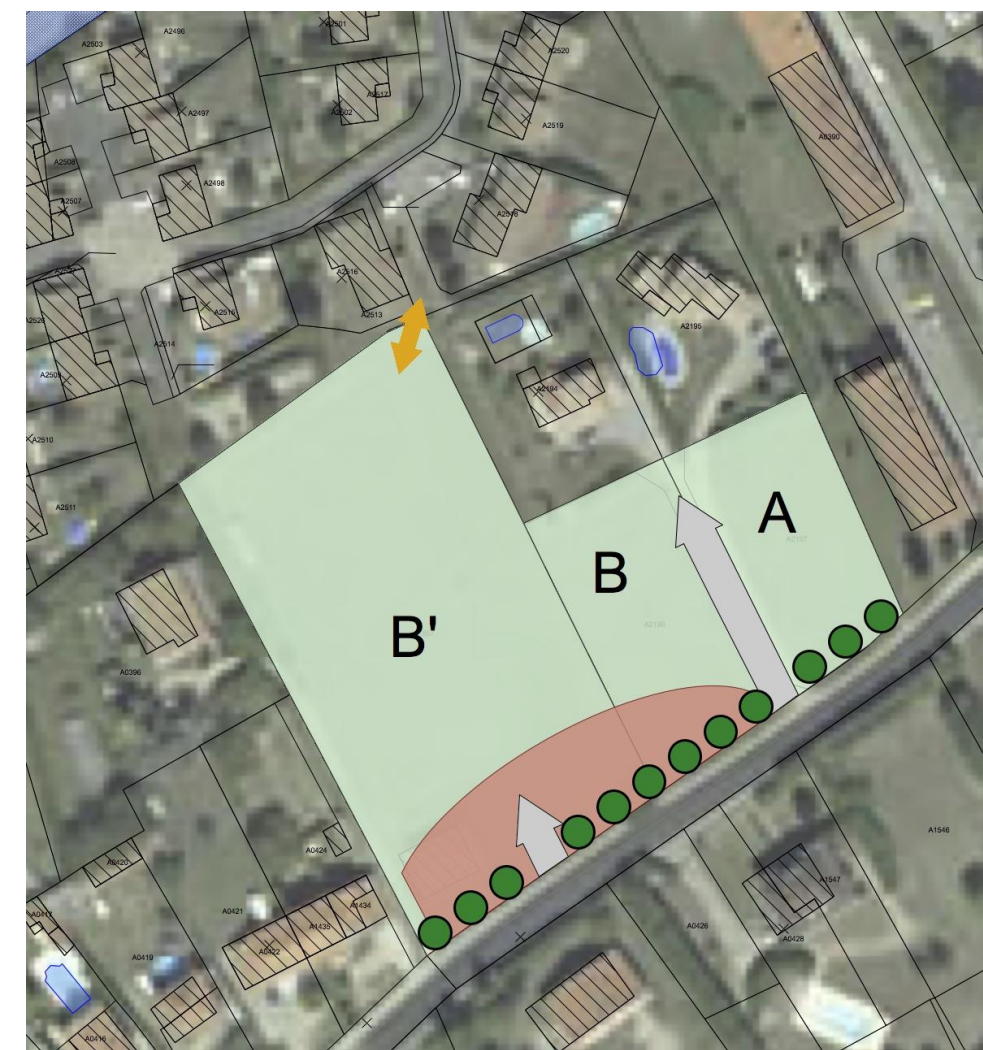
Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

**Obligation :** La desserte interne créée sera doublée d’un trottoir d’une largeur minimale de 1,50 mètres.

**Obligation :** L’aménagement du site permettra une liaison douce pour rejoindre le chemin du Rieux traversant le lotissement adjacent au Nord.

**Obligation :** Les liaisons douces créées seront déconnectées autant que possible de la voirie, et devront :

**Schéma de principe**



	Secteur d’implantation de l’habitat
	Localisation à privilégier pour l’habitat dense
	Arbres en alignement
	Accès principaux
	Liaison en mode doux

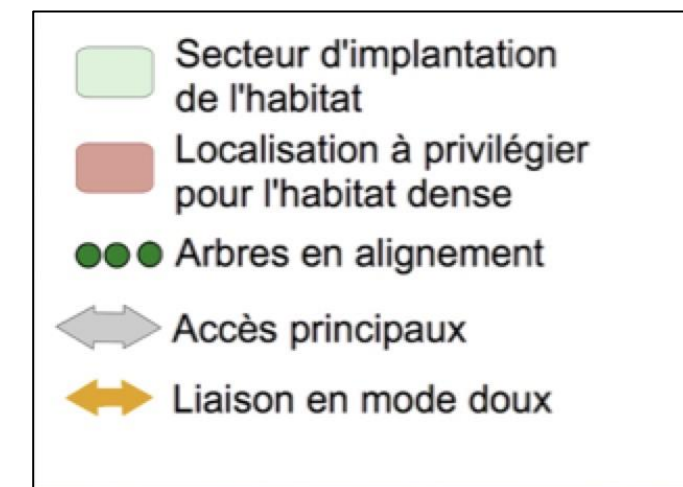
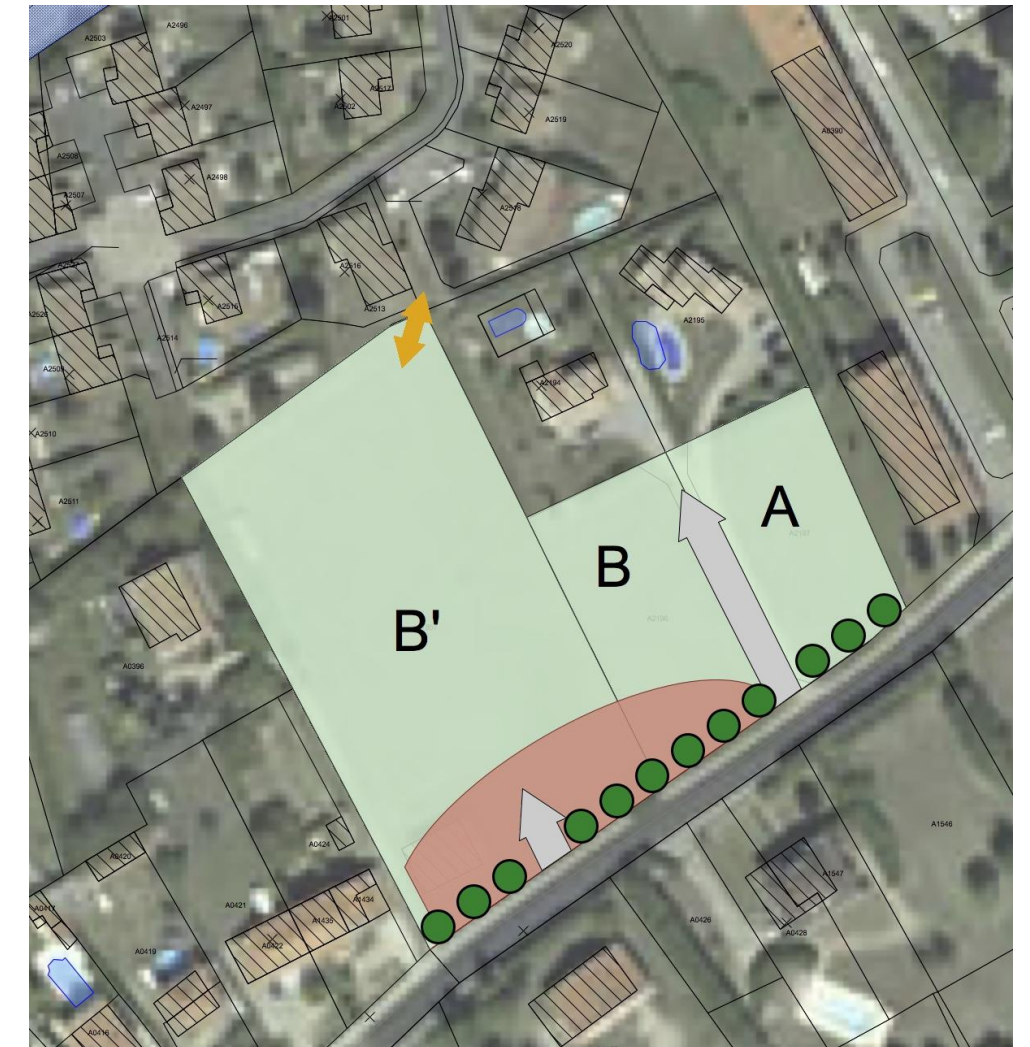
**Schéma de principe**

- Être installés sur un espace présentant une largeur minimale de 2 mètres,
- Bénéficier de solutions techniques de revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et personnes à mobilité réduite,
- Être accompagnés d'une trame végétale permettant l'intégration paysagère du parcours.

## 2. Organiser le stationnement

### Objectif 1 – Mutualisation

**Obligation :** L'opération devra prévoir du stationnement mutualisé.



Surface du secteur : 0,4 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone UC<sub>1</sub> devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

## I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

### 1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

#### Objectif 1 – Rétention ou infiltration

**Obligation :** L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans.

**Obligation :** Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible
- ° Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

#### Objectif 2 – Compatibilité avec le SAGE

**Obligation :** Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs « eaux pluviales » et dans les milieux naturels sera limité au débit de fuite acceptable de 15 litres/seconde/hectare aménagé.

#### Objectif 3 – Traitement paysager et qualité environnementale

**Obligation :** Un espace paysager de transition devra être créé entre l'espace à aménager et les habitations existantes.

### 2. Lutter contre l'insalubrité

#### Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures ménagères

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur à aménager.

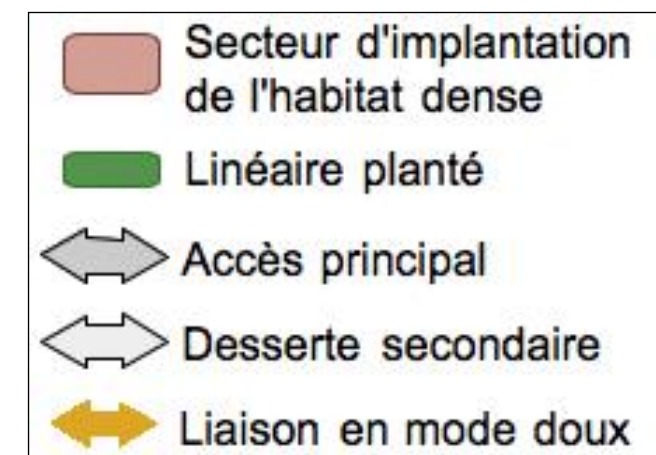
**Obligation :** En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs en limite du secteur le long de la Route de Chezenas.

### 3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

#### Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

**Obligation :** Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Schéma de principe



## II. HABITAT

### Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

#### Objectif 1 – Densité minimale

**Obligation :** La densité minimale à respecter est de 40 logements/hectare (soit un minimum de 16 logements).

#### Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

**Obligation :** L'opération devra accueillir une diversité des formes de logements avec l'implantation de logements collectifs et intermédiaires.

**Obligation :** L'opération devra accueillir un minimum de 70% de logements abordables (soit un minimum de 11 logements).

## III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### 1. Organiser les circulations

#### Objectif 1 – Desserte

**Obligation :** L'accès au secteur se fait par le Chemin « Les Cures ».

#### Objectif 2 – Accès futur

**Obligation :** L'aménagement du secteur devra conserver un accès à la future zone d'équipement du Quartier de l'Avenir prévue à l'Est.

#### Objectif 3 – Circulation en mode de déplacement doux

**Obligation :** La desserte interne créée sera doublée d'un trottoir d'une largeur minimale de 1,50 mètres.

**Obligation :** L'aménagement du site permettra une liaison douce pour rejoindre les équipements collectifs existants au Nord.

**Obligation :** Les liaisons douces créées seront déconnectées autant que possible de la voirie, et devront :

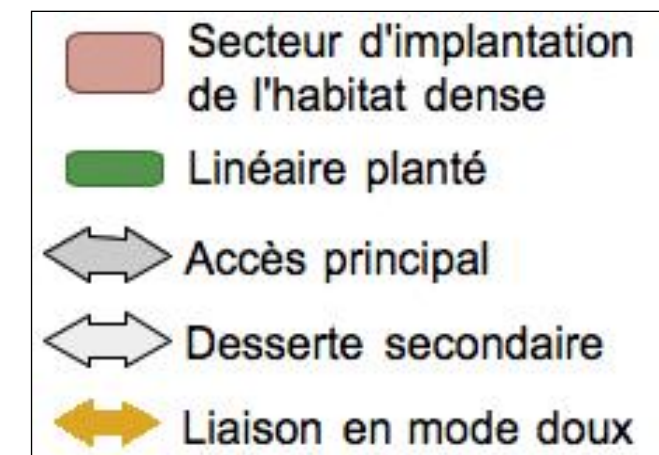
- Être installés sur un espace présentant une largeur minimale de 2 mètres,
- Bénéficier de solutions techniques de revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et personnes à mobilité réduite,
- Être accompagnés d'une trame végétale permettant l'intégration paysagère du parcours.

### 2. Organiser le stationnement

#### Objectif 1 – Mutualisation

**Obligation :** L'opération devra prévoir du stationnement mutualisé.

### Schéma de principe



Surface du secteur : 0,5 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone UC<sub>1</sub> devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

## I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

### 1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

#### Objectif 1 – Rétention ou infiltration

**Obligation :** L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans.

**Obligation :** Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible
- ° Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

#### Objectif 2 – Compatibilité avec le SAGE

**Obligation :** Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs « eaux pluviales » et dans les milieux naturels sera limité au débit de fuite acceptable de 15 litres/seconde/hectare aménagé.

### 2. Lutter contre l'insalubrité

#### Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures ménagères

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé à l'entrée du site.

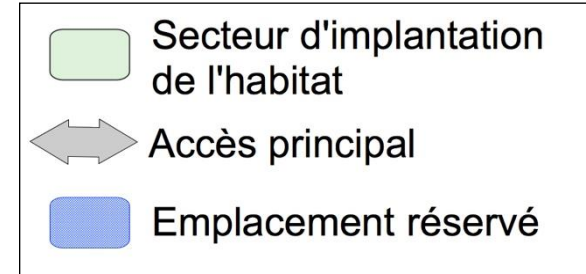
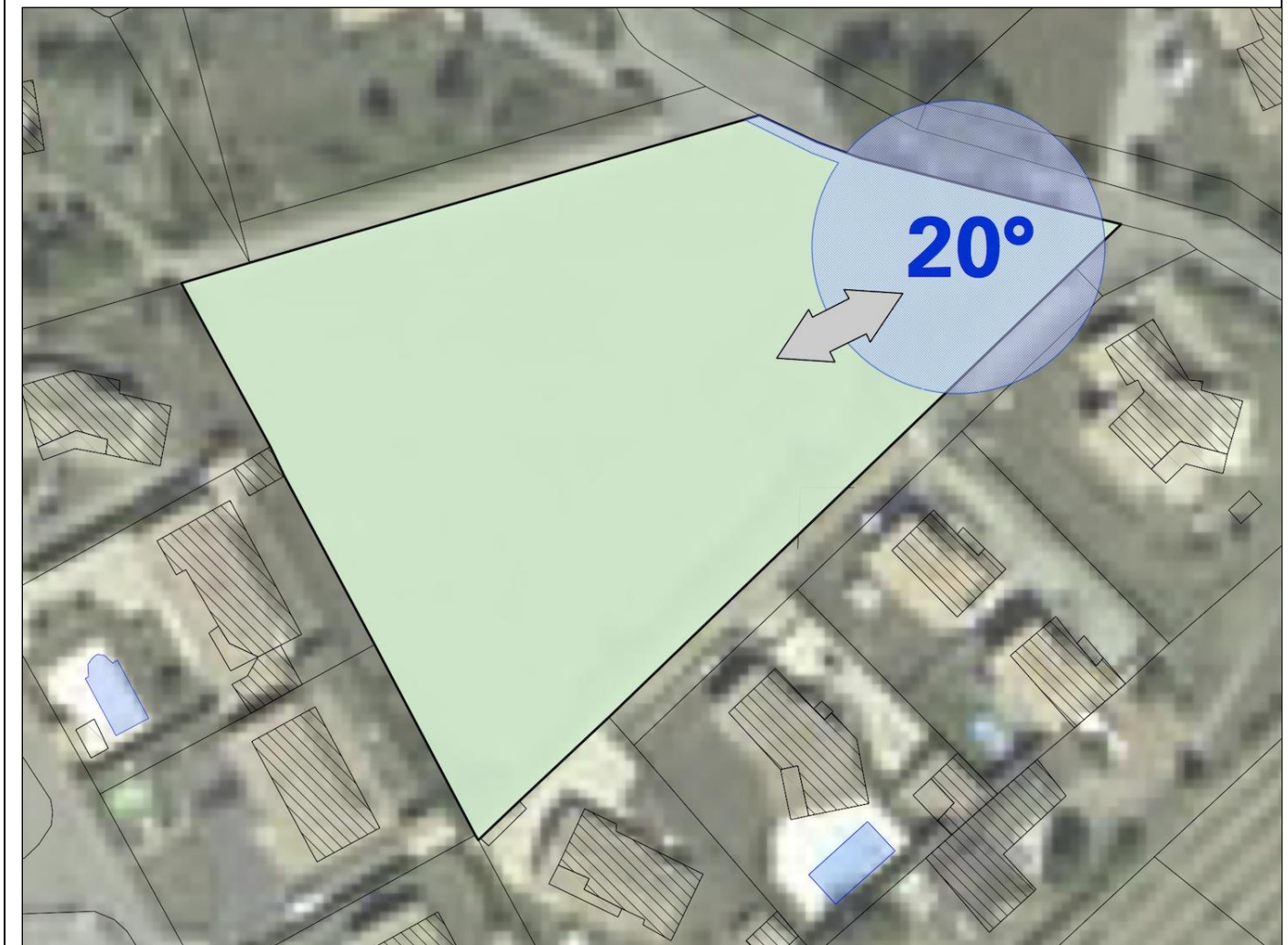
**Obligation :** En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs le long de la VC n°5.

### 3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

#### Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

**Obligation :** Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble.

### Schéma de principe



## II. HABITAT

### Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

#### Objectif 1 – Densité minimale

**Obligation :** La densité minimale à respecter est de 24 logements/hectare (soit un minimum de 12 logements).

#### Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

**Recommandation :** L'opération pourra accueillir une diversité de logements.

## III. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### 1. Organiser les circulations

#### Objectif 1 – Desserte

**Obligation :** L'accès aux constructions se fait par la Route de Chezenas à partir du futur aménagement prévu sous forme de carrefour sécurisé (emplacement réservé n°20).

**Obligation :** Dans le cas de la création d'impasse, celle-ci devra être traitée sous la forme d'une placette de retournement qualitative présentant un calibrage suffisant pour le retournement des véhicules (collecte des ordures ménagères, véhicule de secours, de déneigement...).

**Recommandation :** Cette placette de retournement pourra être traitée par une surface non imperméabilisée, permettant une infiltration des eaux pluviales.

#### Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

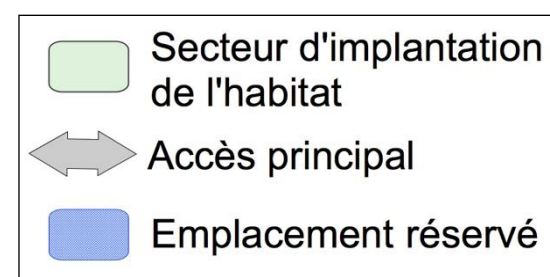
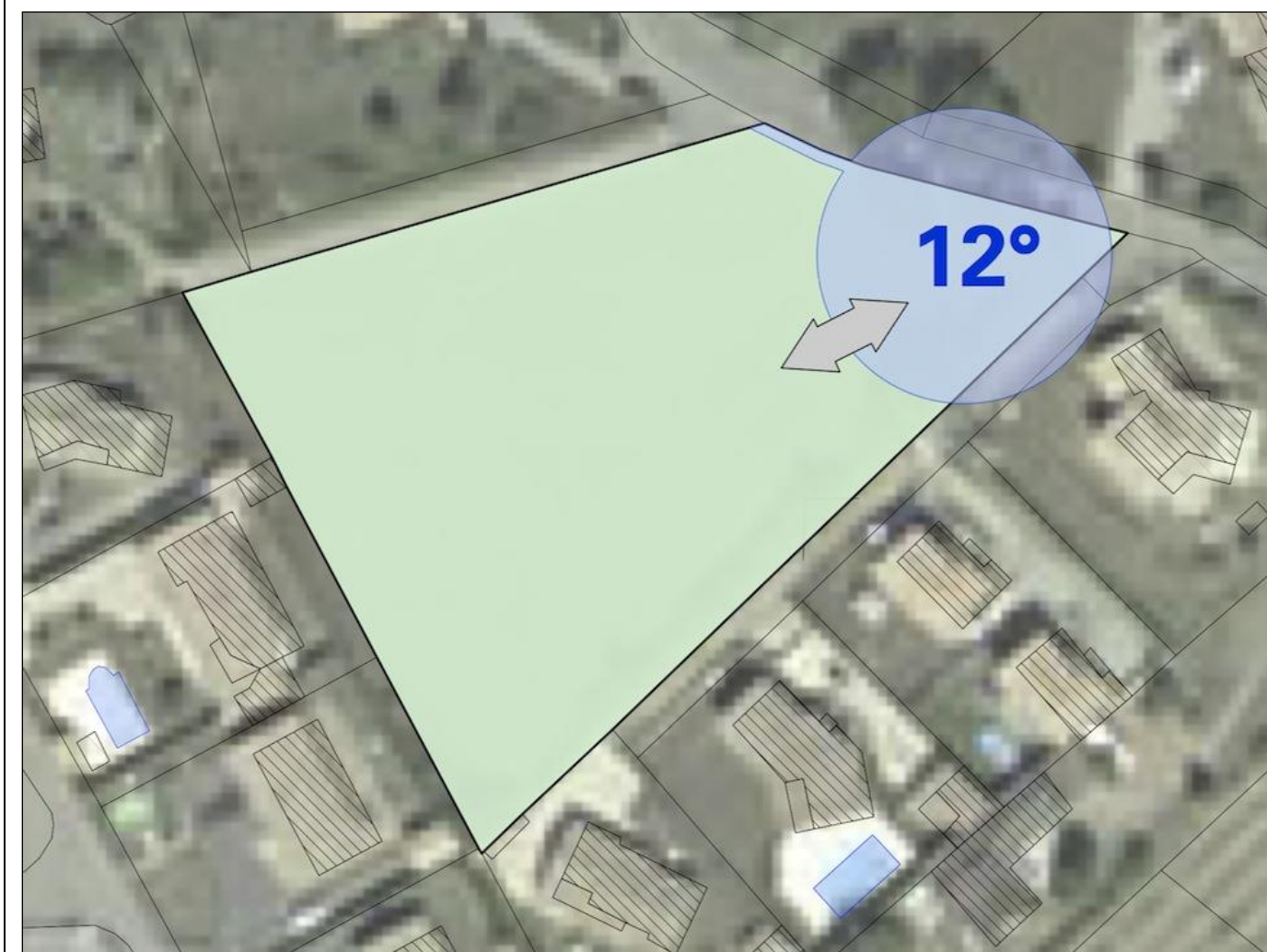
**Obligation :** La desserte interne créée sera doublée d'un trottoir d'une largeur minimale de 1,50 mètres.

### 2. Organiser le stationnement

#### Objectif 1 – Mutualisation

**Obligation :** L'opération devra prévoir du stationnement mutualisé.

### Schéma de principe



Surface du secteur : 0,9 ha (A : 0,3 ha ; B : 0,3 ha ; C : 0,3 ha)

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone 1AUx devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

## I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

### 1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

#### Objectif 1 – Rétention ou infiltration

**Obligation :** L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans.

**Obligation :** Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible
- ° Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

#### Objectif 2 – Compatibilité avec le SAGE

**Obligation :** Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs « eaux pluviales » et dans les milieux naturels sera limité au débit de fuite acceptable de 15 litres/seconde/hectare aménagé.

### 2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

#### Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

**Obligation :** L'urbanisation et/ou l'aménagement de la zone pourra s'effectuer :

- soit en une opération d'aménagement d'ensemble groupant les secteurs A, B et C
- soit en trois opérations d'aménagement d'ensemble distinctes selon le découpage foncier par secteurs A, B et C,

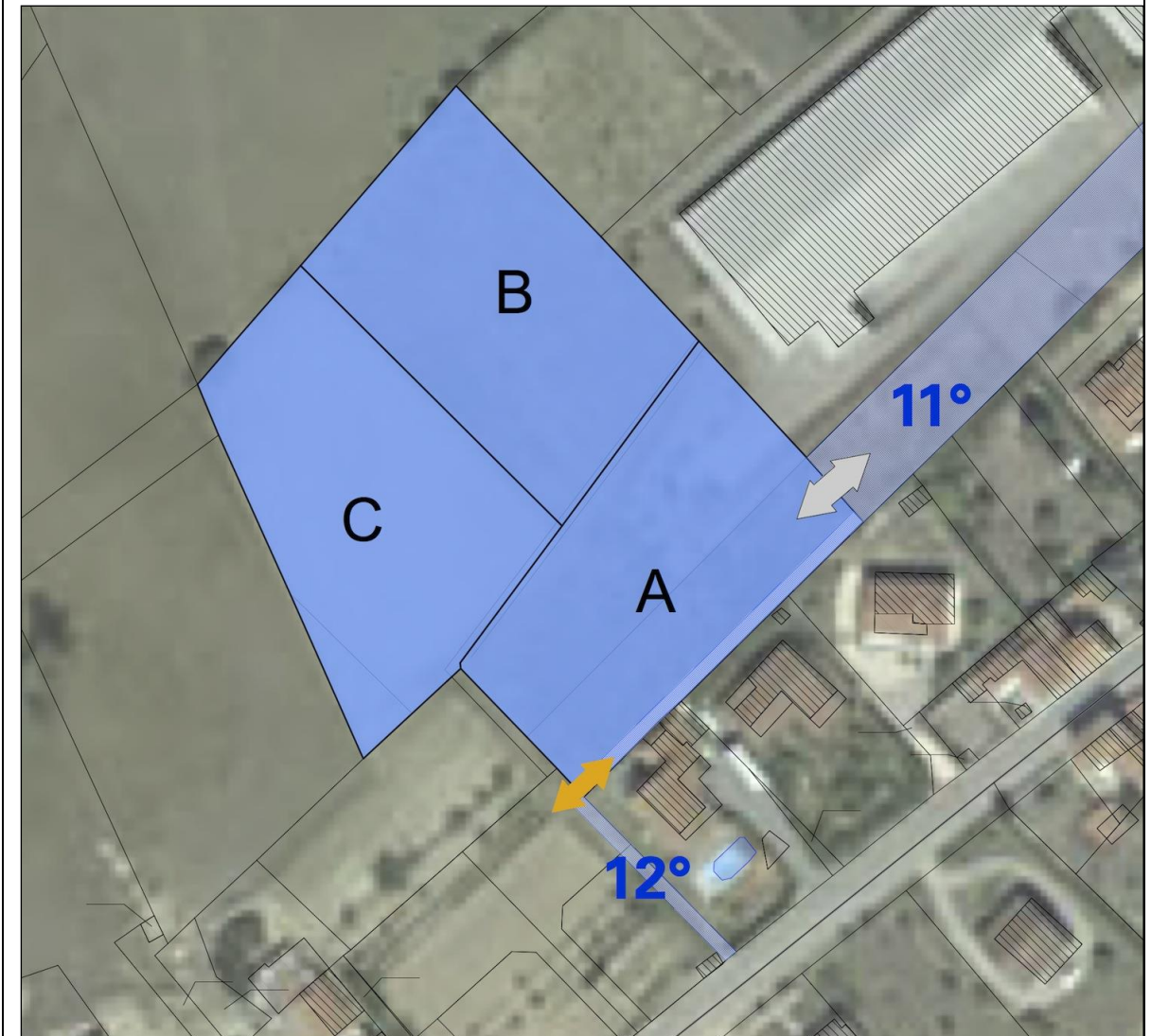
à condition de respecter la présente orientation d'aménagement et de programmation.


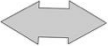


#### Objectif 2 – Rythme d'urbanisation

**Obligation :** L'aménagement sera réalisé en deux phases :

- les secteurs A et B pourront être viabilisés et construits immédiatement
- le secteur C ne pourra être viabilisés et construit que si 80% des constructions de la phase précédente (secteur A ou B) ont été réalisées.

### Schéma de principe



-  Secteur d'implantation des constructions à dominante d'activités
-  Accès principal
-  Liaison en mode doux
-  Emplacement réservé

## II. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### 1. Organiser les circulations

#### Objectif 1 – Desserte

**Obligation** : L'accès aux constructions se fait par la route à créer à l'Est (emplacement réservé n°11)

**Obligation** : Dans le cas d'opérations d'aménagement distinctes par secteur, l'aménagement de chaque secteur devra conserver des accès aux secteurs adjacents.

**Obligation** : Dans le cas de la création d'impasse, celle-ci devra être traitée sous la forme d'une placette de retournement qualitative présentant un calibrage suffisant pour le retournement des véhicules (collecte des ordures ménagères, véhicule de secours, de déneigement...).

**Recommandation** : Cette placette de retournement pourra être traitée par une surface non imperméabilisée, permettant une infiltration des eaux pluviales.

#### Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

**Obligation** : La desserte interne créée sera doublée d'un trottoir d'une largeur minimale de 1,50 mètres.

**Obligation** : L'aménagement du site permettra la création d'une liaison douce pour rejoindre la Route de Saint-Appolinard (emplacement réservé n°12).

**Obligation** : Les liaisons douces créées seront déconnectées autant que possible de la voirie, et devront :

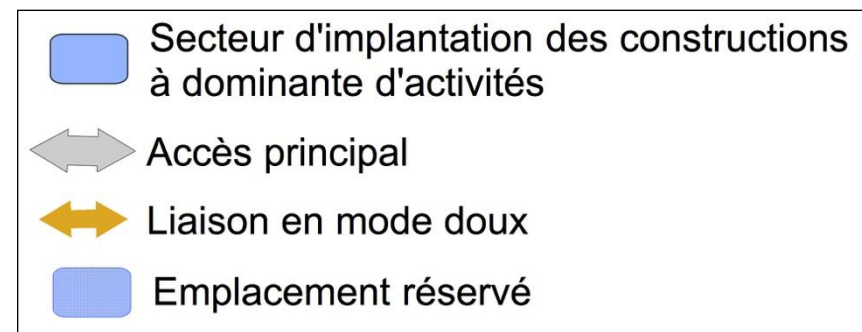
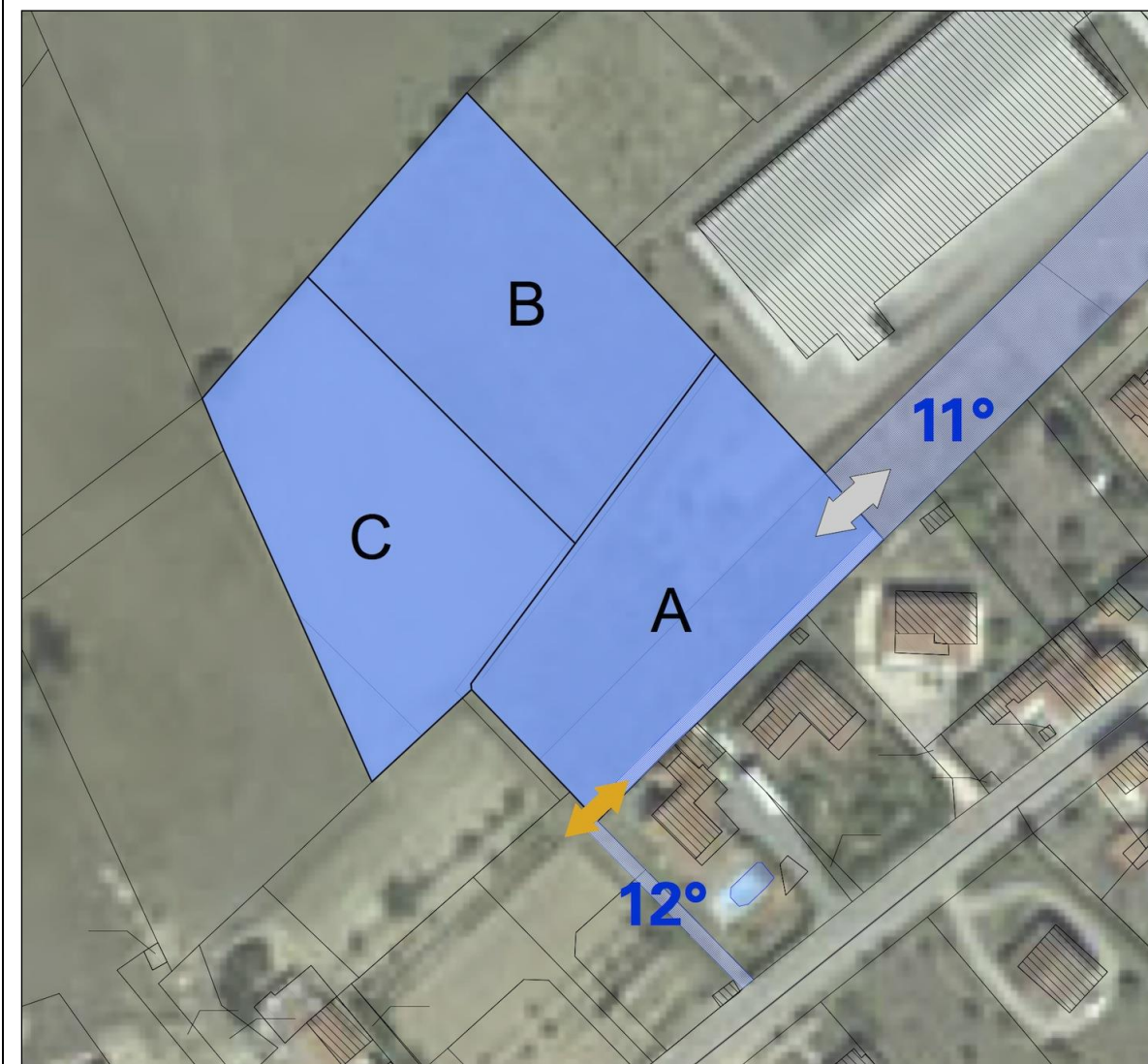
- Être installées sur un espace présentant une largeur minimale de 2 mètres,
- Bénéficier de solutions techniques de revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et personnes à mobilité réduite,
- Être accompagnées d'une trame végétale permettant l'intégration paysagère du parcours.

### 2. Organiser le stationnement

#### Objectif 1 – Mutualisation

**Recommandation** : L'opération pourra prévoir du stationnement mutualisé.

### Schéma de principe



Surface du secteur : 2,5 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone 1AUX devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

## I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

### 1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

#### Objectif 1 – Rétention ou infiltration

**Obligation :** L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans.

**Obligation :** Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de, permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible
- ° Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

#### Objectif 2 – Compatibilité avec le SAGE

**Obligation :** Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs « eaux pluviales » et dans les milieux naturels sera limité au débit de fuite acceptable de 15 litres/seconde/hectare aménagé.

#### Objectif 3 – Traitement paysager et qualité environnementale

**Obligation :** L'aménagement du site devra conserver un espace paysager :

- ° En limite Est afin de traiter la frontière avec le secteur naturel en s'insérant dans la ripisylve et la zone humide qui accompagnent le cours d'eau
- ° En limite Nord afin de traiter qualitativement l'entrée de ville avec une végétation adaptée

### 2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

#### Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

**Obligation :** Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à condition qu'elle respectent les principes de la présente OAP et quelles permettent l'aménagement du reste de la zone dans le respect des principes de la présente OAP.

Schéma de principe



- Secteur d'implantation des constructions à dominante d'activités
- Secteur paysager non bâti de type ripisylve naturelle
- Traitement paysager non bâti de type entrée de ville
- ↔
 Accès principal et unique

## II. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

### 1. Organiser les circulations

#### Objectif 1 – Desserte

**Obligation :** L'accès aux constructions se fait depuis une entrée unique côté Ouest via la zone existante.

**Obligation :** Dans le cas de la création d'impasse, celle-ci devra être traitée sous la forme d'une placette de retournement qualitative présentant un calibrage suffisant pour le retournement des véhicules (collecte des ordures ménagères, véhicule de secours, de déneigement...).

**Recommandation :** Cette placette de retournement pourra être traitée par une surface non imperméabilisée, permettant une infiltration des eaux pluviales.

#### Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

**Obligation :** La desserte interne créée sera doublée d'un trottoir d'une largeur minimale de 1,50 mètres.

**Obligation :** Les liaisons douces créées seront déconnectées autant que possible de la voirie, et devront :

- Être installées sur un espace présentant une largeur minimale de 2 mètres,
- Bénéficier de solutions techniques de revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et personnes à mobilité réduite,
- Être accompagnées d'une trame végétale permettant l'intégration paysagère du parcours.





### 2. Organiser le stationnement

#### Objectif 1 – Mutualisation

**Obligation :** L'opération devra prévoir du stationnement mutualisé.

**Schéma de principe**



-  Secteur d'implantation des constructions à dominante d'activités
-  Secteur paysager non bâti de type rypisylve naturel
-  Traitement paysager non bâti de type entrée de ville
-  Accès principal et unique

Surface du secteur : 0.9 ha

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-contre et avec lesquels les aménagements à l'intérieur de la zone UXa devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour les plans de masses projets des secteurs, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

## I. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

### 1. Mettre en valeur l'environnement et le paysage

#### Objectif 1 – Rétention ou infiltration

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs d'infiltration et de rétention si l'infiltration n'est pas possible, pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noe le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de, permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible
- ° Avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain

Un travail sur une noe en partie basse à l'Est du secteur est recommandé.

#### Objectif 2 – Compatibilité avec le SAGE

**Obligation :** Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs « eaux pluviales » et dans les milieux naturels sera limité au débit de fuite acceptable de 15 litres/seconde/hectare aménagé.

#### Objectif 3 – Traitement paysager et qualité environnementale

L'aménagement du site devra prévoir deux types de traitement paysager :

- ° En limite Ouest le long de la RD503, le traitement paysager sera de type « urbain » avec une bande végétalisée et plantée et un alignement d'arbre. La bande devra être assez large pour permettre l'aménagement d'un chemin piétonnier séparé de la RD par une bande végétalisée. Les bâtiments observeront un recul minimum de 12.50 m. par rapport à l'alignement le long de la RD503.
- ° En limite Sud et Est, le traitement paysager sera de type « rural » avec un traitement de haie bocagère en mélange. L'intégration de quelques arbres de haute tige à l'intérieur du linéaire de haie est recommandée.

#### Objectif 4 – Aspect des bâtiments

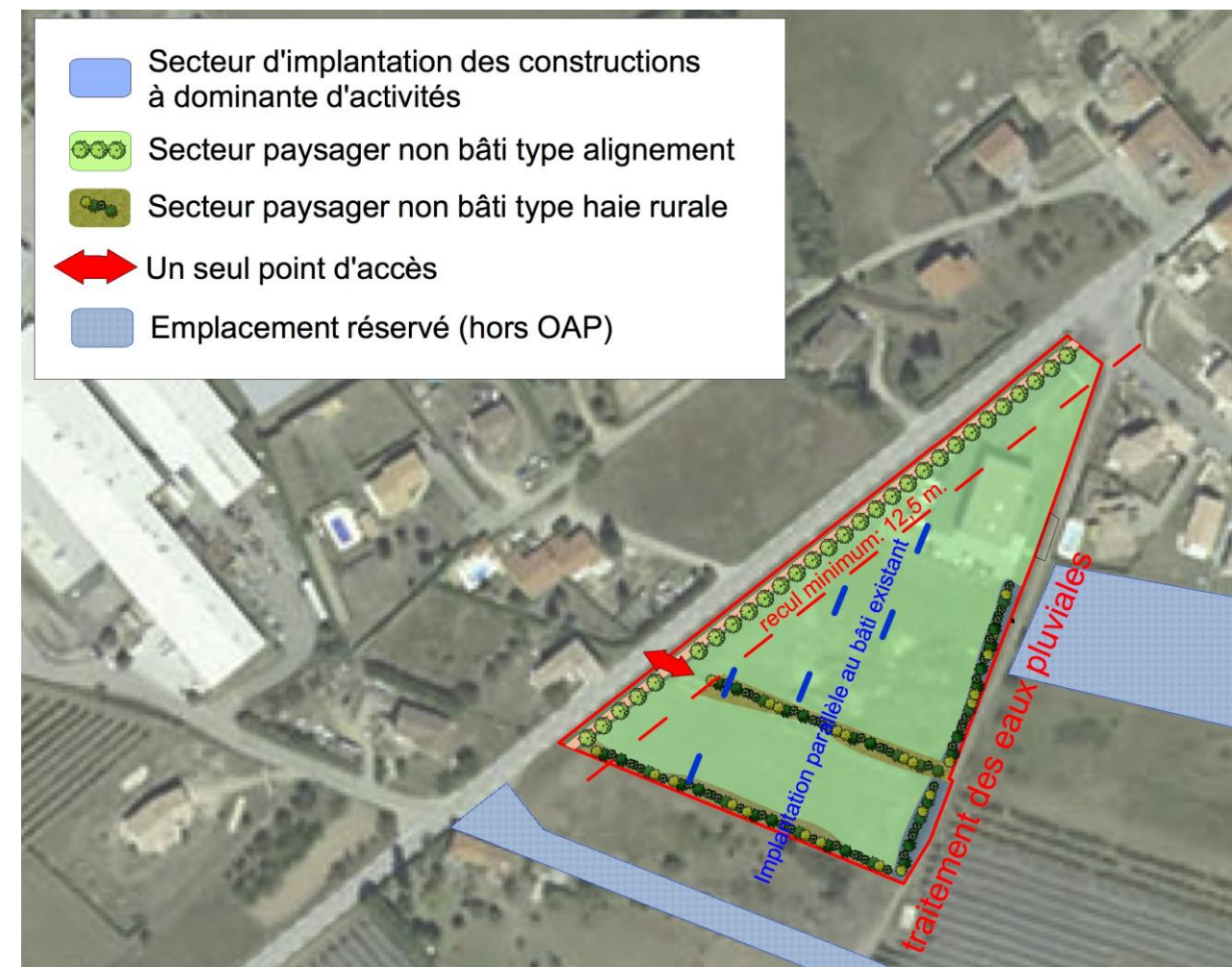
Au niveau de leur aspect et en particulier de leur hauteur, les bâtiments devront se référer au bâtiment existant.

Les toitures seront traitées avec une faible pente et seront cachées par un acrotère, comme c'est le cas pour le bâtiment existant. La mise en œuvre de toiture-terrasse végétalisée est recommandée.

#### Objectif 5 – Implantation

Les bâtiments seront implantés parallèlement ou perpendiculairement au bâtiment existant au Nord de la zone.

### Schéma de principe



### Objectif 6 – Bioclimatisme et performance énergétique

Les bâtiments seront conçus en tenant compte des principes du bioclimatisme, comme:

Privilégier la pénétration des apports solaires en hiver et réduire la pénétration de ces apports en été ;

- Valoriser les bonnes orientations (soleil, vent) ;
- Déterminer la morphologie du bâtiment et les protections solaires
- Définir les bons pourcentages de vitrage ;
- Augmenter la compacité ;
- Améliorer l'inertie thermique du bâtiment en fonction des usages ;
- Optimiser les épaisseurs d'isolants
- Disposer les pièces de manière pertinente à l'intérieur ;

La mise en œuvre de système pour la production d'énergie renouvelable est fortement recommandée.

## **2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

### Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à condition qu'elles respectent les principes de la présente OAP et qu'elles permettent l'aménagement du reste de la zone dans le respect des principes de la présente OAP.

## **II. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS**

### **1. Organiser les circulations**

#### Objectif 1 – Desserte

L'accès aux constructions se fait depuis une entrée unique côté Ouest via une sortie sécurisée à créer sur la RD503. Cette entrée devra permettre la desserte de l'ensemble de la zone comprise dans l'OAP même pour les terrains qui ne seraient pas encore construits.

#### Objectif 2 – Circulation en mode de déplacement doux

Comme indiqué la bande végétalisée le long de la RD 503 devra être assez large pour permettre l'aménagement d'un cheminement de type « mode actifs ».

## **III. MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

### Objectif 1 – Traitement des franges avec l'espace rural

En limite Sud et Est, le traitement paysager sera de type « rural » avec un traitement de haie bocagère en mélange. L'intégration de quelques arbres de haute tige à l'intérieur du linéaire de haie est recommandée. Seront utilisées des espèces d'essences locales, économes en eau et non allergènes.

En bas de terrain, à l'Est, on pourra combiner traitement végétalisé de la frontière avec l'espace rural et infiltration des eaux pluviales par une noue paysagère, par exemple.

### Objectif 2 – Desserte

Par un traitement végétalisé combiné des limites séparative Ouest/Est, on créera des continuités végétales recoupant le terrain en autant de petites trames vertes.

### Schéma de principe

