

Plan Local d'Urbanisme P.L.U.

3

Orientations
d'aménagement
et de
programmation

Département de la Loire

Commune de
PERREUX



PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme prescrit le 23 Septembre 2009

Approbation du PLU le : 21 janvier 2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 21 janvier 2016

REVISIONS ET MODIFICATIONS



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par l'article L123.1.4 du code de l'urbanisme. Il précise notamment que les OAP peuvent être définies « *pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.* »

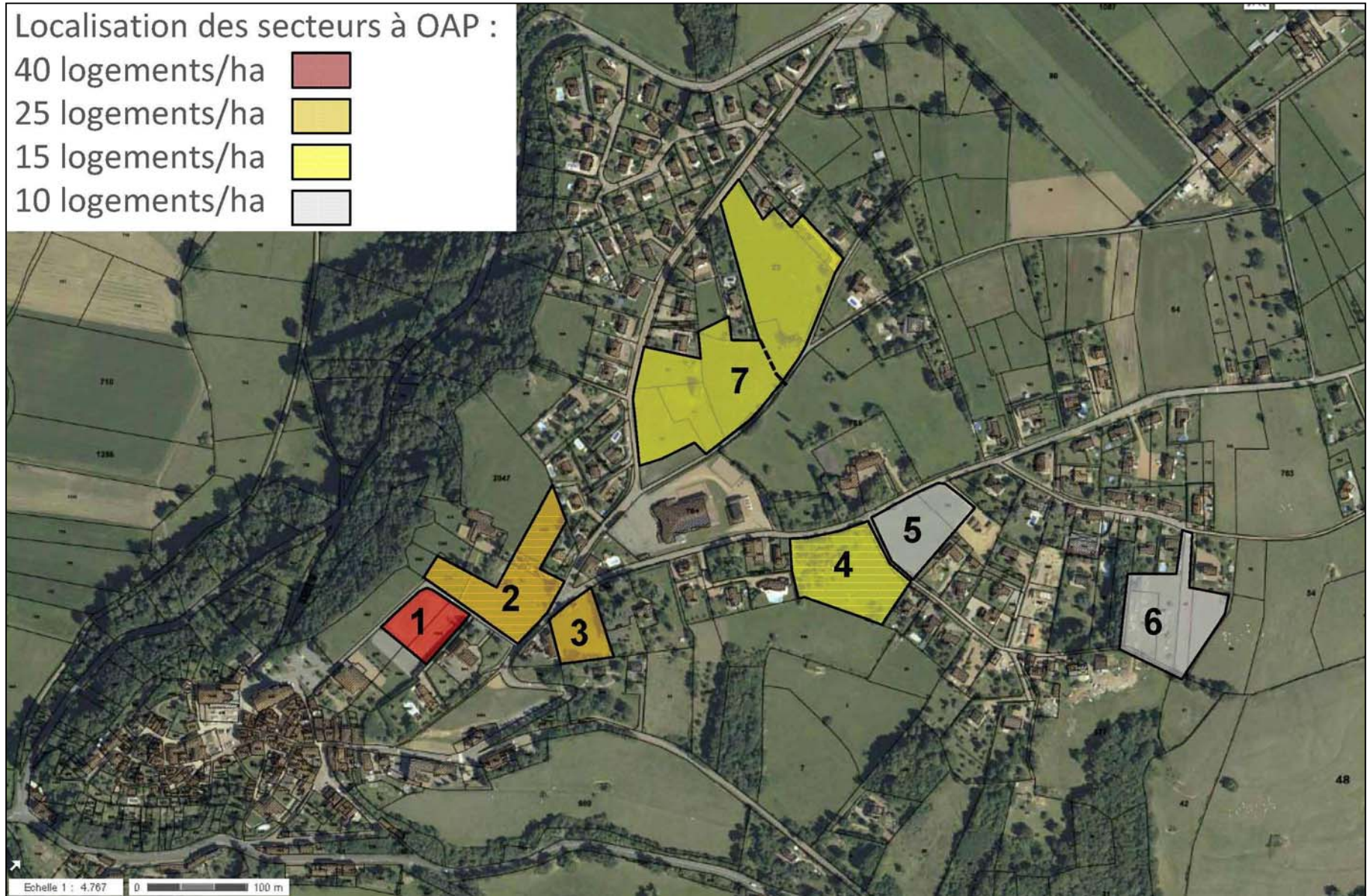
Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité, c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit).

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

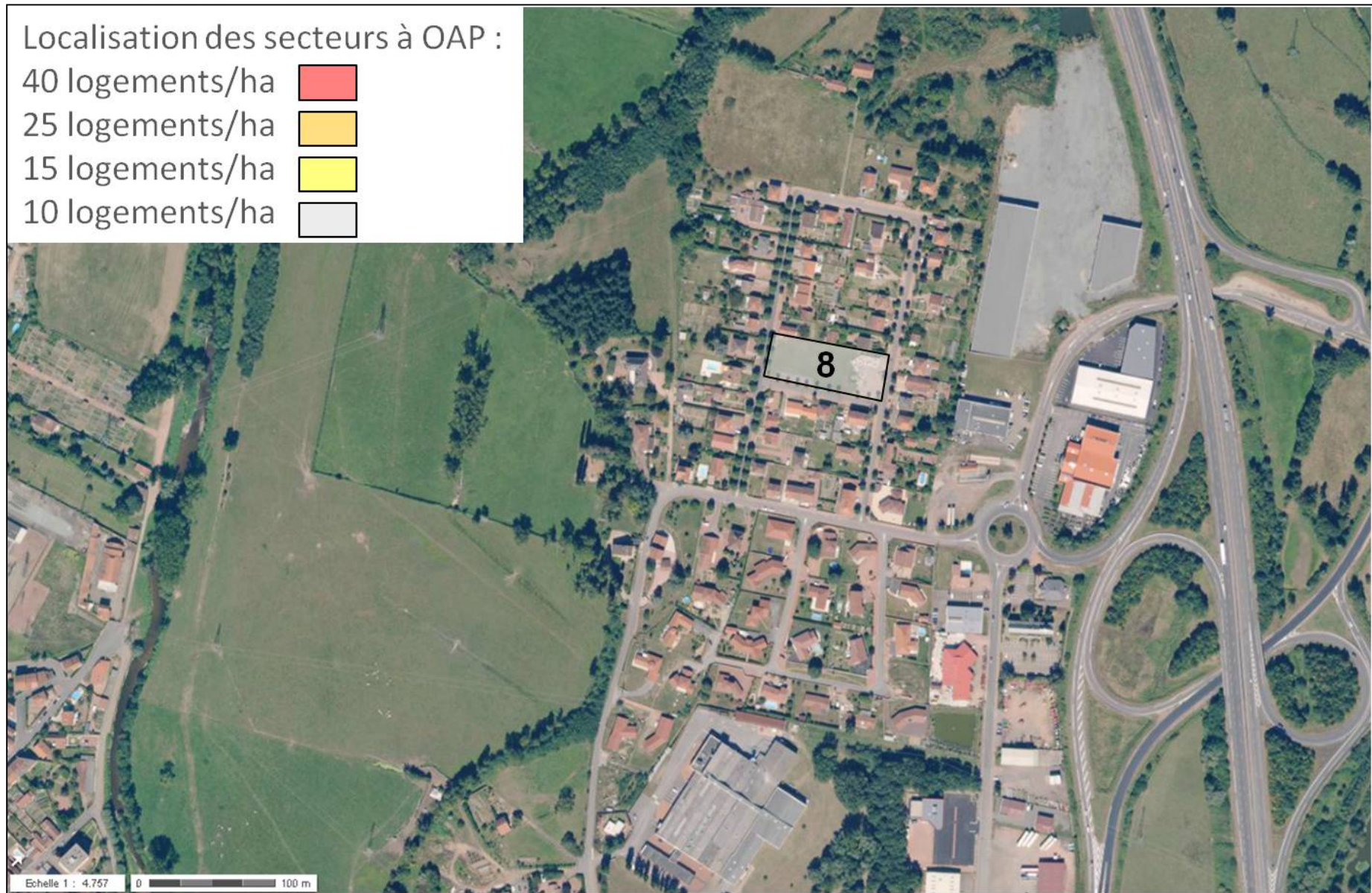
La commune Perreux a défini plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- OAP n°1 : secteur Bellevue 1
- OAP n°2 : secteur Bellevue 2
- OAP n°3 : secteur Chantoizet 1
- OAP n°4 : secteur Chantoizet 2
- OAP n°5 : secteur le Palair 3
- OAP n°6 : secteur le Palair 1
- OAP n°7 : secteur la Forêt
- OAP n°8 : secteur les Plaines

Commune de Perreux – PLU



Commune de Perreux – PLU



Commune de Perreux – PLU

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser :

OAP	Secteurs	Zones	Condition d'ouverture
1	Bellevue 1	AUb1	Ouverture immédiate
2	Bellevue 2	AUb2	Ouverture immédiate
3	Chantoizet 1	AUb2	Ouverture immédiate
4	Chantoizet 2	AUc1	Ouverture immédiate
5	Le Palair 3	AUc1	Ouverture immédiate
6	Le Palair 1	AUc1	Ouverture immédiate
7	La Forêt	AUc2 / AU	Ouverture à partir de 2021 pour la zone AUc2 ; la zone AU est une zone à urbaniser non opérationnelle
8	Les Plaines	UD	Ouverture immédiate

OAP n°1

Description du site :

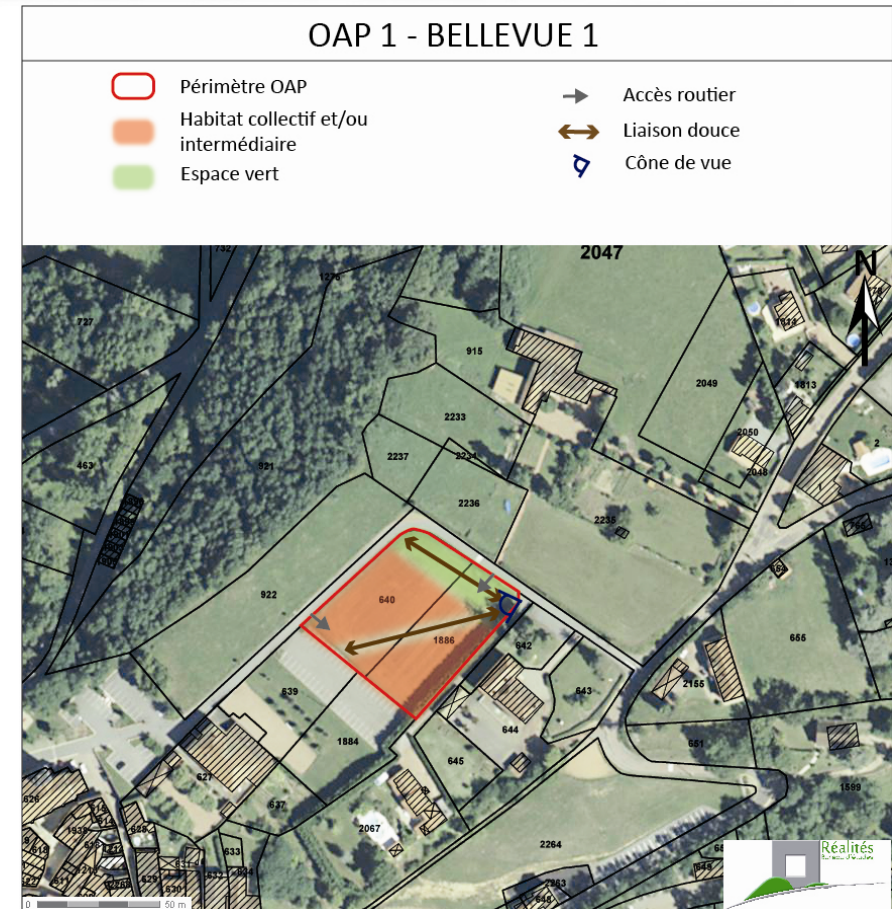
- Zonage : zone AUb1
- Superficie : environ 3 650 m²
- Localisation : franges du bourg historique
- Accès-desserte : accès direct par la rue des Vignes

Objectif :

- Accueillir de nouveaux habitants au sein d'un espace inscrit à proximité immédiate d'équipements communaux structurants et du bourg historique.
- Permettre une mixité des formes bâties complémentaires à l'offre existante, pour encourager le parcours résidentiel des ménages, accueillir de nouveaux habitants et maintenir la population existante.
- Concevoir une urbanisation qui établit la transition en le bourg historique et ses extensions contemporaines.
- Améliorer le fonctionnement des flux doux.

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
 - Une zone à vocation résidentielle.
- Formes urbaines et habitat :
 - Une densité moyenne souhaitée de 40 logements à l'hectare, soit 14 logements.
 - Un parc de logements locatifs sociaux de 25% de l'ensemble des logements, soit 3 logements minimum.
 - Des formes urbaines denses de type habitat collectif et/ou intermédiaire.
 - Des formes bâties de type R+1 ou R+2.
- Desserte et déplacements modes doux :
 - Deux connexions viaires assureront la desserte du tènement depuis la rue des Vignes : une au Nord-Est et une autre au Sud-Ouest du site.
 - L'accès Nord-Est du site fera face à l'accès du tènement inscrit au Nord de la rue des Vignes.
 - Une connexion modes doux indépendante de la voirie devra être établie en direction du centre bourg et des jardins partagés depuis les abords de l'école.
- Espaces publics et espaces naturels :
 - Un espace devra être dégagé pour préserver un cône de vue sur l'église et les vues lointaines sur l'agglomération roannaise.
 - Une préservation d'un espace vert sur la partie haute du terrain pour maintenir une continuité verte entre l'espace d'accueil des jardins partagés et le site de l'école privée.
- Gestion des eaux pluviales :
 - Une gestion globale et cohérente des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de l'opération. Elle intégrera un dispositif de régulation venant limiter le débit de fuite voir le supprimer.



OAP n°2

Description du site :

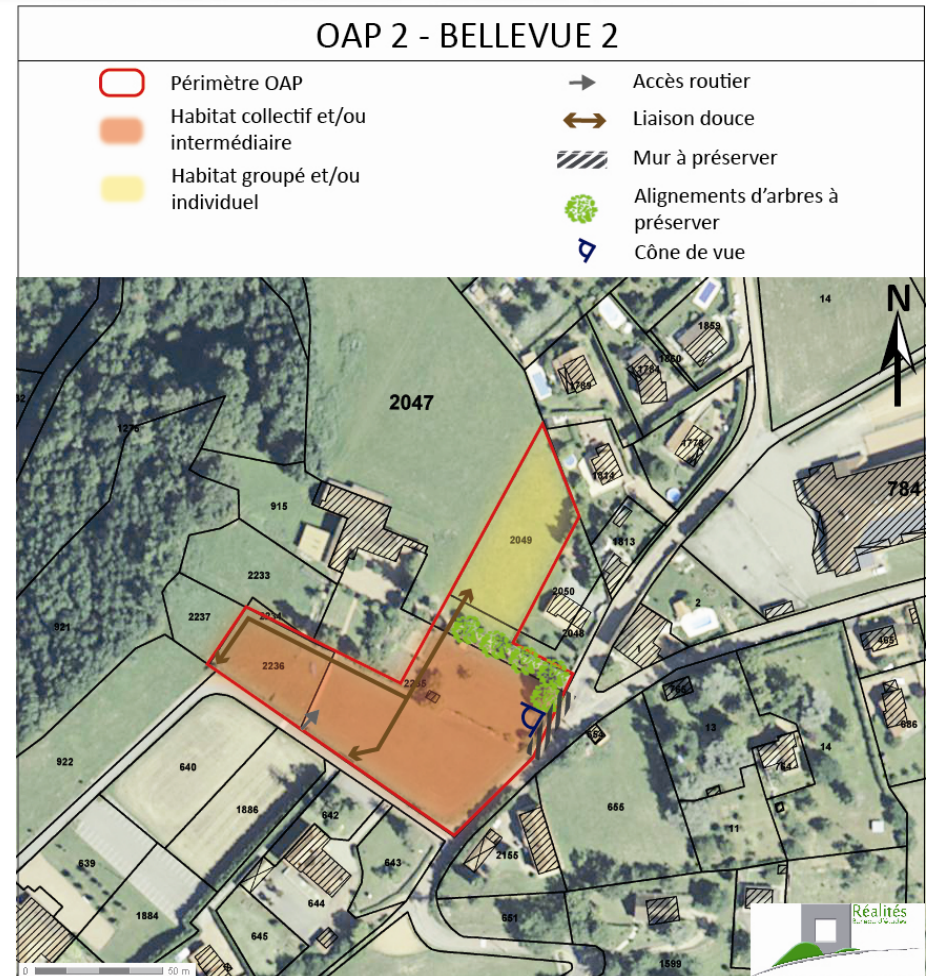
- Zonage : zone AUb2
- Superficie : environ 8 470 m²
- Localisation : franges du bourg historique
- Accès-desserte : accès direct par la rue des Vignes et la rue des Ecoles

Objectif :

- Accueillir de nouveaux habitants au sein d'un espace inscrit à proximité immédiate d'équipements communaux structurants et du bourg historique.
- Permettre une mixité des formes bâties complémentaires à l'offre existante, pour encourager le parcours résidentiel des ménages, accueillir de nouveaux habitants et maintenir la population existante.
- Concevoir une urbanisation qui établit la transition entre le bourg historique et ses extensions contemporaines.
- Améliorer le fonctionnement des flux doux.

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
 - Une zone à vocation résidentielle.
 - Un tènement vierge de toute construction permettant une urbanisation à court terme.
 - Un tènement coupé en deux par le chemin d'accès à une propriété.
- Formes urbaines et habitat :
 - Une densité moyenne minimale de 25 logements à l'hectare, soit minimum 20 logements
 - Un parc de logements locatifs sociaux de 20% de l'ensemble des logements, soit minimum 4 logements
 - Des formes urbaines denses de type habitat collectif et/ou intermédiaire au Sud du chemin d'accès à la propriété.
 - Des formes urbaines moins denses de type habitat groupé et/ou individuel au Nord du chemin d'accès à la propriété.
 - Des formes bâties de type R+1 ou R+2 au Sud du chemin d'accès à la propriété.
 - Des formes bâties de type R ou R+1 au Nord du chemin d'accès à la propriété.
- Desserte et déplacements modes doux :
 - Un accès viaire assurera la desserte du tènement depuis la rue des Vignes, elle fera face à l'accès du tènement inscrit au Sud de la rue des Vignes.
 - Le chemin d'accès à la propriété constituera un deuxième point d'accès au site depuis le réseau viaire existant.
 - Aucun nouvel accès ne sera créé sur la rue des Ecoles.
 - Une connexion modes doux indépendante de la voirie devra être établie en direction du centre bourg et des jardins partagés depuis la partie Nord du site.



Commune de Perreux – PLU

- Espaces publics et espaces naturels :
 - Un espace devra être dégagé pour préserver un cône de vue sur l'église et les vues lointaines sur l'agglomération roannaise.
 - Le mur existant en limite de la rue des Ecoles sera préservé.
 - L'alignement arboré le long du chemin d'accès à la propriété existante sera à conserver.
 - Les arbres présentant un intérêt tel que le séquoia aux abords de la rue des Ecoles, devront être protégés.
- Gestion des eaux pluviales :
 - Une gestion globale et cohérente des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de l'opération. Elle intégrera un dispositif de régulation venant limiter le débit de fuite voir le supprimer.
- Gestion des eaux usées :
 - Les réseaux devront se situer sous voirie, chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.
- Gestion de l'alimentation en eau potable :
 - La zone sera raccordable uniquement à partir de la conduite fonte DN125mm en place rue des Ecoles.

OAP n°3

Description du site :

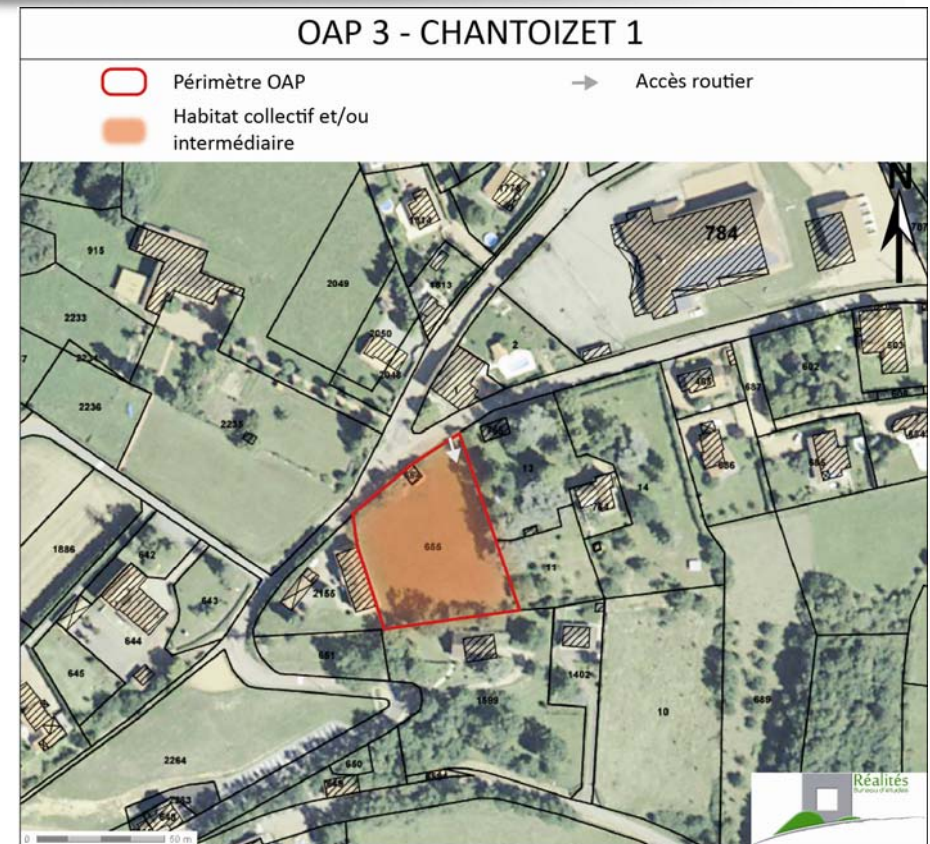
- Zonage : zone AUb2
- Superficie : environ 3 200 m²
- Localisation : franges du bourg historique
- Accès-desserte : accès direct par la rue des Ecoles et la rue de Chantoizet

Objectif :

- Accueillir de nouveaux habitants au sein d'un espace inscrit à proximité immédiate d'équipements communaux structurants et du bourg historique.
- Permettre une mixité des formes bâties complémentaires à l'offre existante, pour encourager le parcours résidentiel des ménages, accueillir de nouveaux habitants et maintenir la population existante.
- Concevoir une urbanisation qui établit la transition entre le bourg historique et ses extensions contemporaines.

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
 - Une zone à vocation résidentielle.
 - Un tènement quasiment vierge de toute construction permettant une urbanisation à court terme (présence en limite du site d'une cabane en ruine)
- Formes urbaines et habitat :
 - Une densité moyenne minimale de 25 logements à l'hectare soit 8 logements minimum.
 - Un parc de logements locatifs sociaux de 25% de l'ensemble des logements, soit 2 logements minimum.
 - Des formes urbaines denses de type habitat collectif et/ou intermédiaire.
 - Des formes bâties de type R+1 ou R+2.
 - Une implantation du bâti privilégiant une orientation au Sud des façades principales.
- Desserte et déplacements modes doux :
 - Un seul accès viaire sera travaillé à partir de la trame viaire existante, il sera localisé le long de la rue de Chantoizet et sera éloignée de l'intersection existante pour garantir un maximum de sécurité.
- Gestion des eaux pluviales :
 - Une gestion globale et cohérente des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de l'opération. Elle intégrera un dispositif de régulation venant limiter le débit de fuite voir le supprimer.



OAP n°4

Description du site :

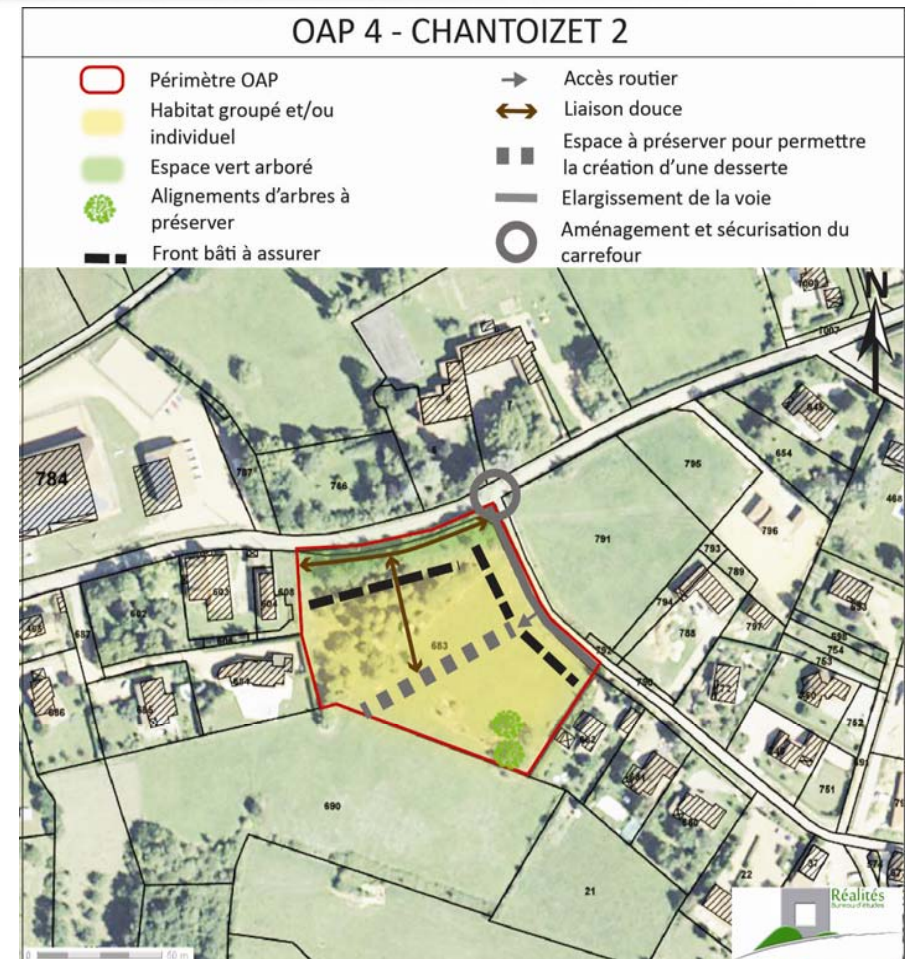
- Zonage : zone AUc1
- Superficie : environ 7 780 m²
- Localisation : extension contemporaine du bourg historique
- Accès-desserte : accès direct par les rues qui desservent le quartier de la Forêt et du Palair

Objectif :

- Accueillir de nouveaux habitants au sein d'un espace inscrit au sein de l'enveloppe urbaine, non loin de la salle des sports.
- Permettre une mixité des formes bâties complémentaires à l'offre existante, pour encourager le parcours résidentiel des ménages, accueillir de nouveaux habitants et maintenir la population existante.
- Concevoir une urbanisation qui s'inscrit dans la continuité de la trame bâtie environnante tout en composant une trame plus dense.
- Améliorer le fonctionnement des flux doux.

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
 - Une zone à vocation résidentielle.
 - Un tènement vierge de toute construction permettant une urbanisation à court terme.
- Formes urbaines et habitat :
 - Une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare. Soit minimum 12 logements.
 - Des formes urbaines diversifiées de type habitat groupé et/ou intermédiaire et/ou individuel (25% maximum, soit 3 logements individuels maximum pour 12 logements).
 - Des formes bâties de type R+1 ou R.
- Desserte et déplacements modes doux :
 - Un accès viaire assurera la desserte du tènement depuis la rue qui conduit au Palair, il fera face à l'accès du tènement inscrit de l'autre côté de la rue.
 - Aucun nouvel accès ne sera créé sur la rue qui conduit à la Forêt.
 - Un espace sera préservé pour permettre l'éventuelle réalisation d'une desserte en direction de la limite Sud du site.
 - Une connexion modes doux indépendante de la voirie devra être établie le long de la rue qui conduit à la Forêt.
 - En cœur d'îlot, une connexion modes doux devra être établie entre la voie de desserte du site et la connexion modes doux qui longe la VC6.
 - Le carrefour devra être aménagé et sécurisé pour favoriser les déplacements
 - L'élargissement du chemin rural devra être réalisé pour permettre l'urbanisation du site
- Espaces publics et espaces naturels :



Commune de Perreux – PLU

- Une bande verte arborée devra être préservée le long de la rue qui conduit à la Forêt, comme support de la liaison modes doux.
- Les arbres présentant un intérêt devront être protégés, notamment ceux localisés au Sud du tènement.
- Gestion des eaux pluviales :
 - Une gestion globale et cohérente des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de l'opération. Elle intégrera un dispositif de régulation venant limiter le débit de fuite voir le supprimer.
- Gestion des eaux usées :
 - Les réseaux devront se situer sous voirie, chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.
- Gestion de l'alimentation en eau potable :
 - La zone sera raccordable uniquement à partir de la conduite fonte DN150mm en place route de Chantoizet. La desserte de la zone devra se faire au niveau de la connexion modes doux établie entre la voie de desserte du site et la connexion modes doux qui longe la VC6.

OAP n°5

Description du site :

- Zonage : zone AUc1
- Superficie : environ 5 530 m²
- Localisation : extension contemporaine du bourg historique
- Accès-desserte : accès direct par les rues qui desservent le quartier de la Forêt et du Palair

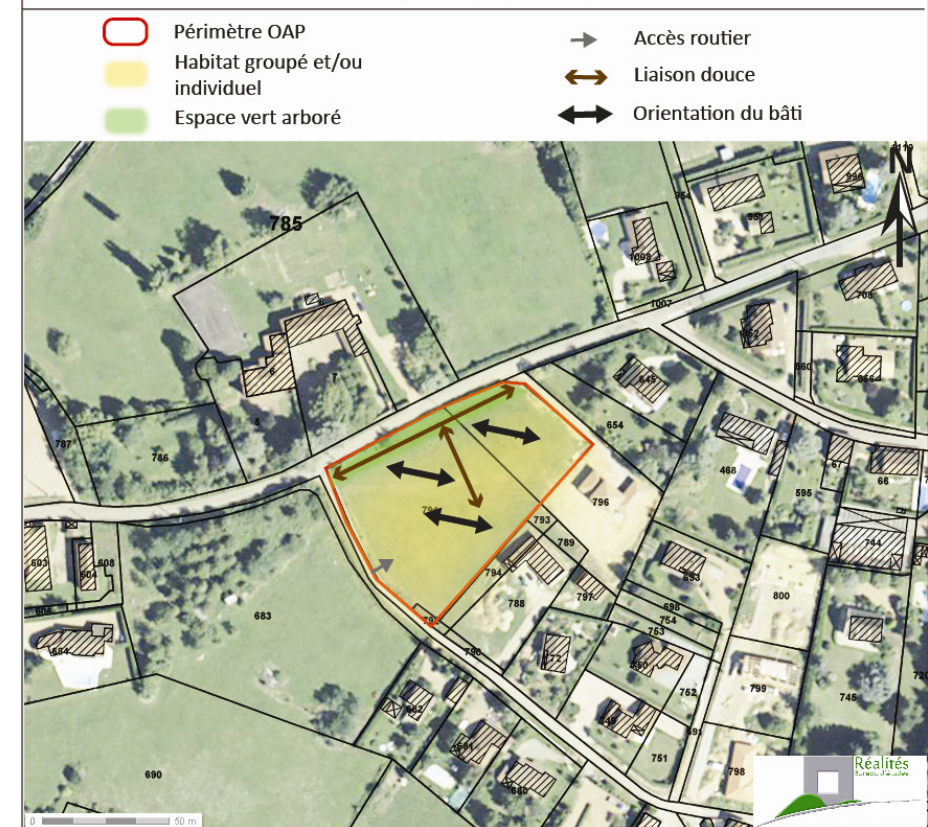
Objectif :

- Accueillir de nouveaux habitants au sein d'un espace inscrit au sein de l'enveloppe urbaine, non loin de la salle des sports.
- Permettre une mixité des formes bâties complémentaires à l'offre existante, pour encourager le parcours résidentiel des ménages, accueillir de nouveaux habitants et maintenir la population existante.
- Concevoir une urbanisation qui s'inscrit dans la continuité de la trame bâtie environnante tout en composant une trame plus dense.
- Améliorer le fonctionnement des flux doux.

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
 - Une zone à vocation résidentielle.
 - Un tènement vierge de toute construction permettant une urbanisation à court terme.
- Formes urbaines et habitat :
 - Une densité moyenne minimale de 10 logements à l'hectare, soit minimum 5 logements.
 - Des formes urbaines diversifiées de type habitat groupé et/ou intermédiaire et/ou individuel (25% maximum, soit 2 logements individuels maximum pour 5 logements).
 - Des formes bâties de type R+1 ou R.
 - Une implantation du bâti privilégiant une orientation au Sud des façades principales.
- Desserte et déplacements modes doux :
 - Un accès viaire assurera la desserte du tènement depuis la rue qui conduit au Palair, il fera face à l'accès du tènement inscrit de l'autre côté de la rue.
 - Aucun nouvel accès ne sera créé sur la rue qui conduit à la Forêt.
 - Une connexion modes doux indépendante de la voirie devra être établie le long de la rue qui conduit à la Forêt (VC6).
 - En cœur d'îlot, une connexion modes doux devra être établie entre la voie de desserte du site et la connexion modes doux qui longe la VC6.
- Espaces publics et espaces naturels :
 - Une bande verte arborée devra être préservée le long de la rue qui conduit à la Forêt, comme support de la liaison modes doux.
- Gestion des eaux pluviales :

OAP 5 - LE PALAIR 3



Commune de Perreux – PLU

- Une gestion globale et cohérente des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de l'opération. Elle intégrera un dispositif de régulation venant limiter le débit de fuite voir le supprimer.
- Gestion des eaux usées :
 - Les réseaux devront se situer sous voirie, chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.
- Gestion de l'alimentation en eau potable :
 - La zone sera raccordable uniquement à partir de la conduite fonte DN150mm en place route de Chantoizet. La desserte de la zone devra se faire au niveau de la connexion modes doux établie entre la voie de desserte du site et la connexion modes doux qui longe la VC6.

OAP n°6

Description du site :

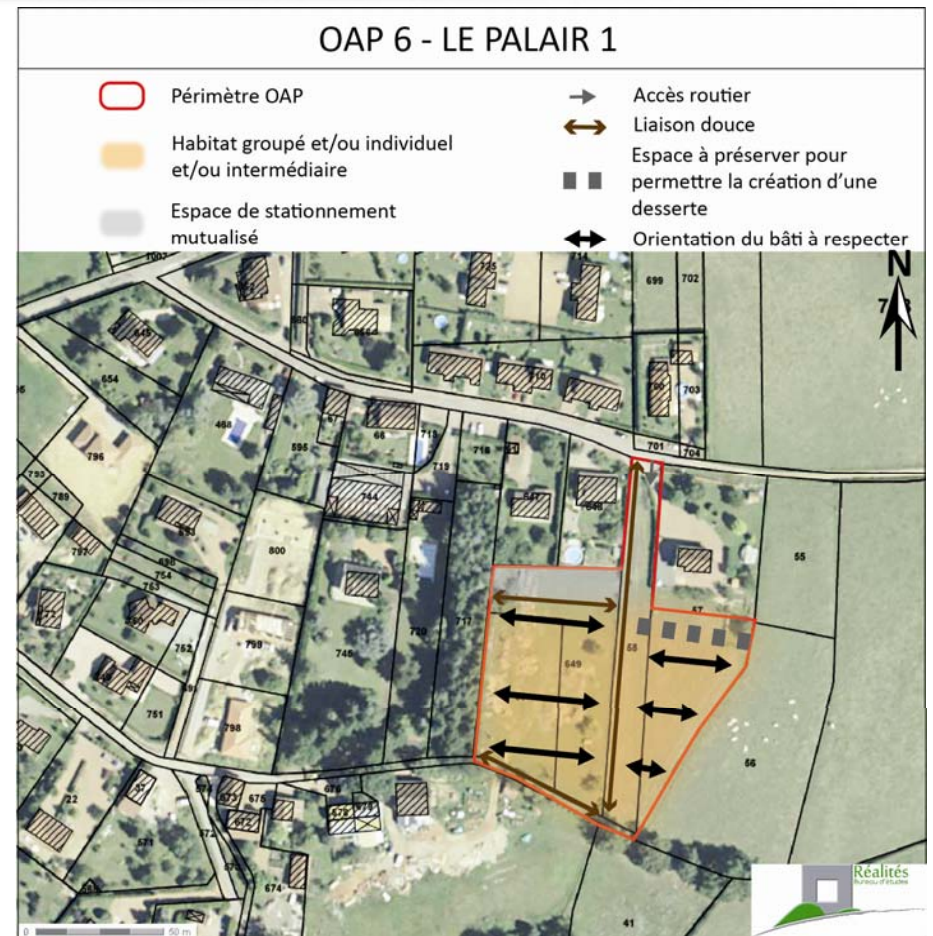
- Zonage : zone AUc1
- Superficie : environ 8 000 m²
- Localisation : extension contemporaine du bourg historique, sur un secteur en pente
- Accès-desserte : accès direct par la rue et le chemin rural qui desservent le quartier de la Forêt et du Palair

Objectif :

- Accueillir de nouveaux habitants au sein d'un espace inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine.
- Permettre une mixité des formes bâties complémentaires à l'offre existante, pour encourager le parcours résidentiel des ménages, accueillir de nouveaux habitants et maintenir la population existante.
- Concevoir une urbanisation qui s'inscrit dans la continuité de la trame bâtie environnante tout en composant une trame plus dense.
- Tirer parti au mieux de la bonne exposition bioclimatique du site.

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
 - Une zone à vocation résidentielle.
 - Un tènement vierge de toute construction permettant une urbanisation à court terme.
- Formes urbaines et habitat :
 - Une densité moyenne minimale de 10 logements à l'hectare en raison de la localisation du site et de sa topographie, soit 8 logements minimum.
 - Des formes urbaines de type habitat groupé et/ou individuel (50% maximum).
 - Des formes bâties de type R+2, R+1 ou R.
 - Une implantation du bâti privilégiant une exposition au Sud des façades principales des bâtiments.
 - Une implantation du bâti favorisant une intégration des constructions dans la pente.
- Desserte et déplacements modes doux :
 - Une connexion viaire assurera la desserte du tènement depuis la voie qui longe le site au Nord.
 - Un espace sera préservé pour permettre l'éventuelle réalisation d'une desserte en direction de la limite Est du site.
 - Une liaison douce traversera le site de part en part, elle établira le lien entre le Nord et le Sud du tènement et sera connectée au chemin rural.
 - Une liaison douce sera préservée en direction de la limite Ouest du site.
- Gestion des eaux pluviales :
 - Une gestion globale et cohérente des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de l'opération. Elle intégrera un dispositif de régulation venant limiter le débit de fuite voir le supprimer.



Commune de Perreux – PLU

- Gestion des eaux usées :
 - Les réseaux devront se situer sous voirie, chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

OAP n°7

Description du site :

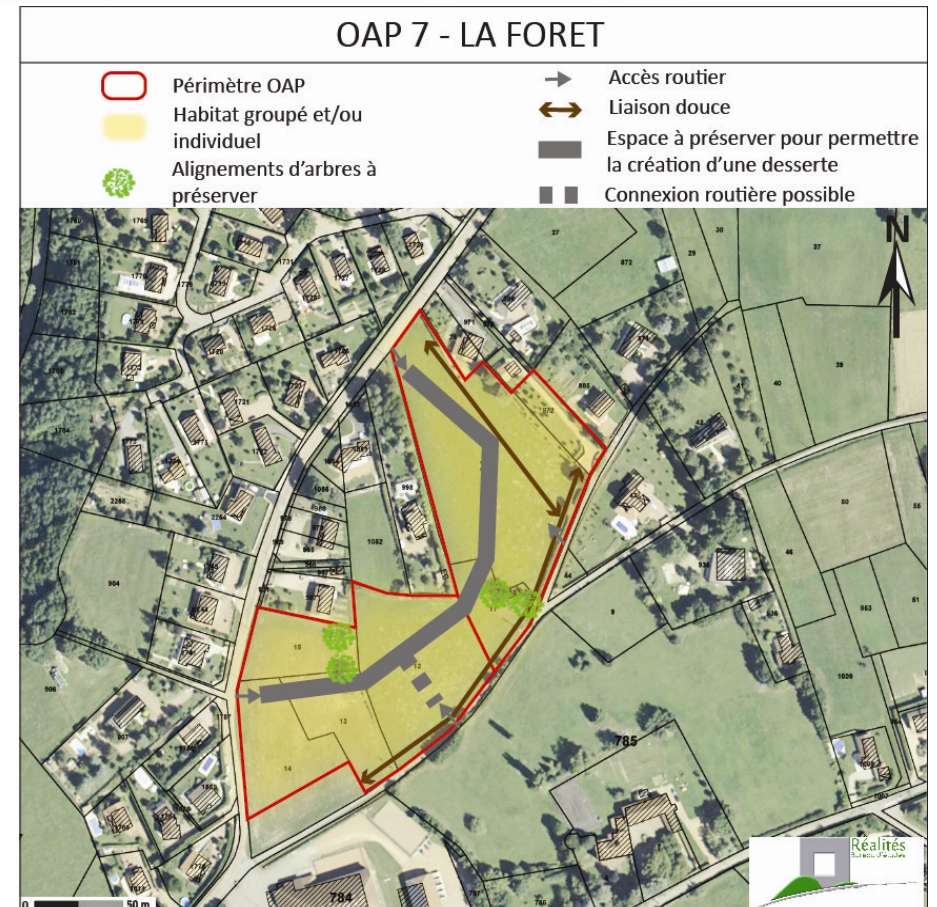
- Zonage : zone AUc2 et AU
- Superficie : environ 26 000 m²
- Localisation : extension contemporaine du bourg historique
- Accès-desserte : accès possible par les voies de desserte du quartier de la Forêt (VC6/VC7)

Objectif :

- Ouvrir le site à l'urbanisation à partir de 2021 et de façon échelonnée
- Accueillir de nouveaux habitants au sein d'un espace inscrit dans l'enveloppe urbaine.
- Permettre une mixité des formes bâties complémentaires à l'offre existante, pour encourager le parcours résidentiel des ménages, accueillir de nouveaux habitants et maintenir la population existante.
- Concevoir une urbanisation qui s'inscrit dans la continuité de la trame bâtie environnante tout en composant une trame plus dense.
- Améliorer le fonctionnement des flux doux et routiers.

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
 - Une zone à vocation résidentielle.
 - Un tènement vierge de toute construction mais dont l'ouverture à l'urbanisation se fera à partir de 2021 pour la zone AUc2 et une zone AU non opérationnelle qui ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'après l'urbanisation de la zone AUc2 et une évolution du PLU.
- Formes urbaines et habitat :
 - Une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare en raison de la localisation du site et de sa topographie, soit 39 logements minimum.
 - Des formes urbaines de type habitat groupé et/ou individuel (50% maximum).
 - Des formes bâties de type R+1 ou R.
 - Une implantation du bâti privilégiant une exposition au Sud des façades principales des bâtiments.
- Desserte et déplacements modes doux :
 - Plusieurs connexions viaires devront être aménagées depuis la VC7, elles bénéficieront d'un bouclage
 - Une connexion avec la voie à l'Est du site pourra s'envisager. Elle restera une voie secondaire dans la desserte du site, avec une emprise plus faible que la voie principale.
 - Une liaison douce devra être assurée indépendamment de la voirie en limite Est du site.
 - Une liaison douce sera à travailler le long de la voie de desserte interne projetée au Nord de la zone.
- Espaces publics et espaces naturels :
 - Les arbres et les alignements arborés ou arbustifs présentant un intérêt devront être protégés, notamment ceux localisés à l'Est du tènement.
- Gestion des eaux pluviales :



Commune de Perreux – PLU

- Une gestion globale et cohérente des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de l'opération. Elle intégrera un dispositif de régulation venant limiter le débit de fuite voir le supprimer.
- Gestion des eaux usées :
 - Les réseaux devront se situer sous voirie, chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

OAP n°8

Description du site :

- Zonage : zone UD
- Superficie : environ 3 300 m²
- Localisation : secteur des Plaines
- Accès-desserte : accès possible par la rue des Platanes et la rue des Tilleuls

Objectif :

- Accueillir de nouveaux habitants au sein d'un espace urbanisé.
- Permettre une mixité des formes bâties complémentaires à l'offre existante, pour encourager le parcours résidentiel des ménages, accueillir de nouveaux habitants et maintenir la population existante.
- Concevoir une urbanisation qui s'inscrit dans la continuité de la trame bâtie environnante.
- Préserver un espace vert de respiration conséquent.

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
 - Une zone à vocation résidentielle.
 - Une zone pouvant s'urbaniser immédiatement.
- Formes urbaines et habitat :
 - Une densité moyenne minimale de 10 logements à l'hectare en raison de la localisation du site et de sa topographie, soit 3 logements minimum.
 - Des formes urbaines de type habitat groupé et/ou individuel.
 - Des formes bâties de type R+1 ou R.
- Espaces publics et espaces naturels :
 - Un espace vert devra être préservé à hauteur de 45% de la superficie du tènement soit environ 1500 m², de manière privilégié à proximité du transformateur existant à l'angle Nord-Ouest du tènement.
 - Les arbres et les alignements arborés présentant un intérêt devront être protégés, notamment ceux localisés au Sud du tènement.
- Gestion des eaux pluviales :
 - Une gestion globale et cohérente des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de l'opération. Elle intégrera un dispositif de régulation venant limiter le débit de fuite voir le supprimer.
- Gestion des eaux usées :
 - Les réseaux devront se situer sous voirie, chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

