ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE :

Préambule
1. Secteur du bourg
2. Secteur du des Bierces
3. Secteur de Moulin Picon
4. Secteur des Flaches
5. Secteur de Grangeneuve

Préambule

Les **orientations d'aménagement et de programmation** ont pour objectif d'apporter des **précisions sur certains secteurs** de la commune. Elles constituent la pièce 3a du PLU

Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, elles sont « relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les **travaux**, les **constructions** ou **opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.**

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les **orientations** par secteur sont **complémentaires** des dispositions d'urbanisme contenues dans le **règlement écrit et graphique**.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage, de la règle écrite.

Le document d'orientations particulières peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions).

La règle d'urbanisme définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement de PLU.
Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le document.

1. Secteur du Bourg

Contexte *La zone concernée est insérée entre le centre bourg et la rivière le Furan. Elle est desservie actuellement par la rue Jean Moulin. La zone est classée en zones UA et N au Plan Local d'Urbanisme.*

Objet :
La commune souhaite imposer les éléments suivants :
- des principes de composition générale
- une diversité de forme
- des principes de desserte

Surface de la zone : 1 ha

La composition générale
Cette zone doit s'intégrer au tissu urbain existant. IL conviendra de s'appuyer sur les éléments naturels présents pour aménager la zone, de maintenir la bande d'espace boisé classé existante et de créer de nouvelles plantations. L'aménageur devra fournir un relevé des espaces boisés existants afin de délimiter correctement l'emplacement des arbres. La zone verte prévue à l'extrémité Est de la zone devra être aménagée (démolition de la carrosserie) dans le cadre du réaménagement du secteur.

Concernant les espaces non construits
Ces espaces verts collectifs devront représenter au moins 20% de la surface de la zone. En cas de réalisation d'ouvrage pour le stockage des eaux pluviales (fossé ou bassin…), il est préconisé un traitement paysagé de ces ouvrages.

Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti
Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion de l'opération dans le paysage (qualité des constructions, traitement des clôtures...). L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes thermiques en vigueur.
Les constructions devront être implantées dans les espaces déterminés sur le plan.

Accès
La zone devra être desservie uniquement par le prolongement de la rue Jean Moulin.

Mode doux
Des cheminements piétons devront être aménagés afin de relier le secteur au centre ville (voir plan).

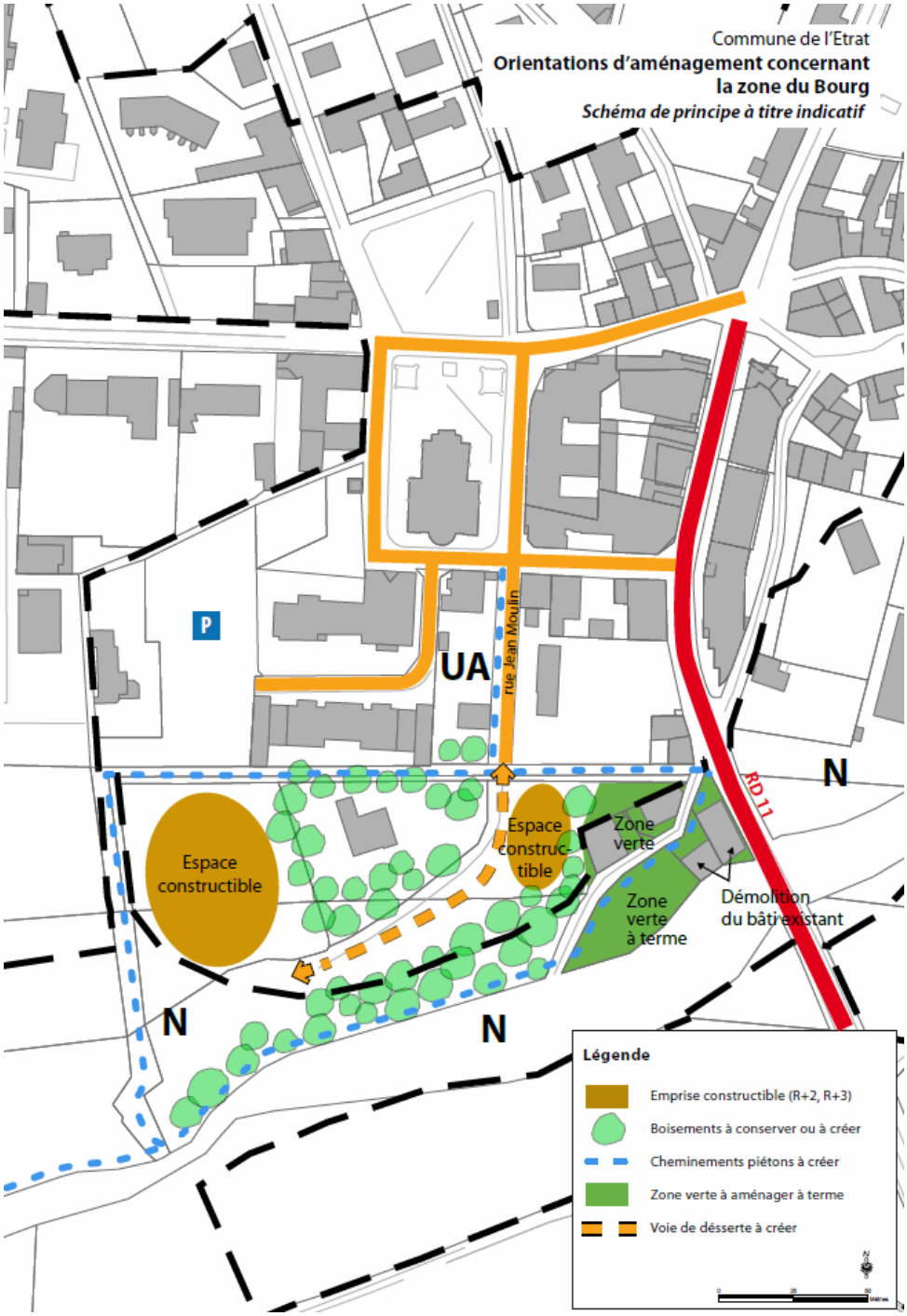
Eaux pluviales
Pour le traitement des eaux pluviales, il est conseillé :
- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassins, noues ou fossés.
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire)
- de rendre indépendant la collecte des eaux pluviales des eaux usées.
- de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc.)

Eaux usées et Déchets
Les réseaux sont présents en limite de zone. Un point de collecte collective devra être réalisé sur la zone.

Programme

Sur l'ensemble du secteur, il est demandé de réaliser des petits collectifs.

L'aménagement de la zone devra s'inscrire dans la densité recommandée à savoir : 25 logements minimum à l'hectare.



50% du total des logements autorisés dans la zone devront être réservés pour l'accession sociale.

.

2. Secteur Moulin Picon

Contexte Le site est situé au sud entre le centre bourg et le quartier du Moulin Picon. La zone est classée en zone AUC, une partie de la zone est située en zone inondable (zone blanche), le projet devra être validé par les services hydrauliques.

Objet :

L'objectif principal consiste à réaliser :
- Un programme diversifié associant l'ensemble des formes urbaines, petit collectif, maisons groupées, habitat intermédiaire. La maison individuelle isolée est interdite.
- des principes de desserte de la zone

Surface de la zone : 2,5 ha

La composition générale
Il conviendra de s'appuyer sur les éléments naturels existants pour aménager la zone et prendre en compte les contraintes de la zone inondable.

Concernant les espaces non construits
Ces espaces verts collectifs devront représenter au moins 20% de la surface de la zone. En cas de réalisation d'ouvrage pour le stockage des eaux pluviales (fossé ou bassin…), il est préconisé un traitement paysagé de ces ouvrages.

Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti
Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion de l'opération dans le paysage (qualité des constructions, traitement des clôtures...) L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes thermiques en vigueur.

Trame viaire
L'accès principal est prévu à partir de la RD11, le carrefour devra être aménagé pour réguler la circulation. Une voie longitudinale sera créée pour desservir l'ensemble de la zone.

Mode doux
Des liaisons piétonnes seront aménagées afin d'assurer la continuité des circulations douces sur ce secteur en relation avec le centre bourg.

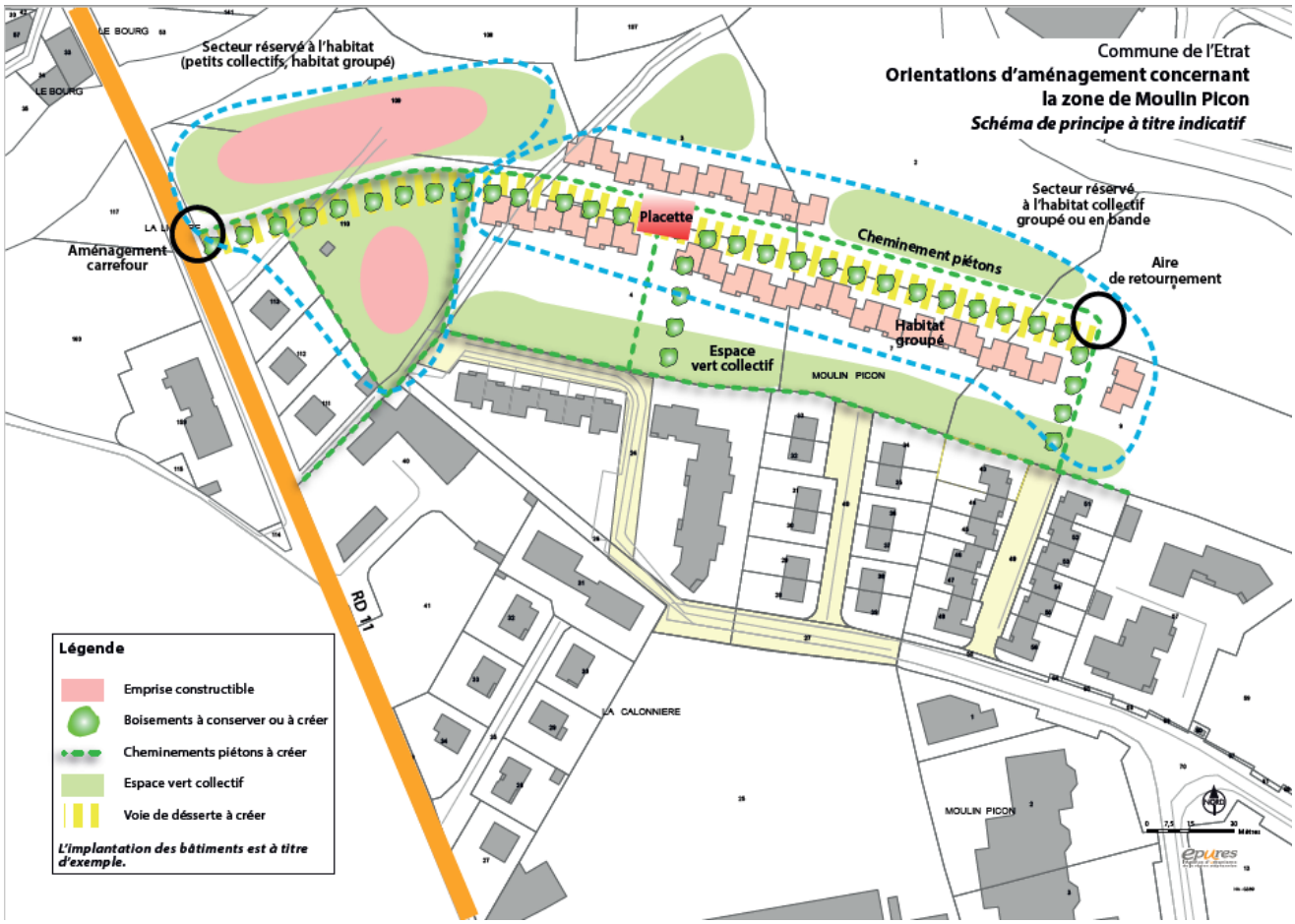
Eaux pluviales
Pour le traitement des eaux pluviales, il est conseillé :
- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassins, noues ou fossés.
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire)
- de rendre indépendant la collecte des eaux pluviales des eaux usées.
- de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc.)

Eaux usées et Déchets
Les réseaux sont présents en limite de zone. Un point de collecte collective devra être réalisé pour le ramassage des déchets.

Programme

Sur l'ensemble du secteur, il est demandé de réaliser des petits collectifs dans la partie ouest et de l'habitat groupé ou intermédiaire sur le reste de la zone.

L'aménagement de la zone devra s'inscrire dans la densité recommandée à savoir : 25 logements minimum à l'hectare.



3. Secteur des Bierces

Contexte *La zone concernée est située au sud de la commune. . Elle est desservie actuellement par le chemin des Bierces Moulin. La zone est classée en zones UCa au Plan Local d'Urbanisme.*

Objet :
La commune souhaite imposer les éléments suivants :
- des principes de composition générale
- une diversité de forme
- des principes de desserte

Surface de la zone : 1 ha

La composition générale
Il conviendra de s'appuyer sur les éléments naturels existants pour aménager la zone et de maintenir la bande d'espace boisé classé existante et de créer de nouvelles plantations. L'aménageur devra fournir un relevé des espaces boisés existants afin de délimiter correctement l'emplacement des arbres. La zone verte prévue à l'extrémité Est de la zone devra être aménagée (démolition de la carrosserie) dans le cadre du réaménagement du secteur.

Concernant les espaces non construits:
Ces espaces verts collectifs devront représenter au moins 20% de la surface de la zone. En cas de réalisation d'ouvrage pour le stockage des eaux pluviales (fossé ou bassin…), il est préconisé un traitement paysagé de ces ouvrages.

Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti
Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion de l'opération dans le paysage (qualité des constructions, traitement des clôtures...). L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes thermiques en vigueur. Les constructions devront être réalisées dans les espaces déterminés sur le plan.

Accès
La zone devra être desservie par un seul accès à partir du chemin des BIerces

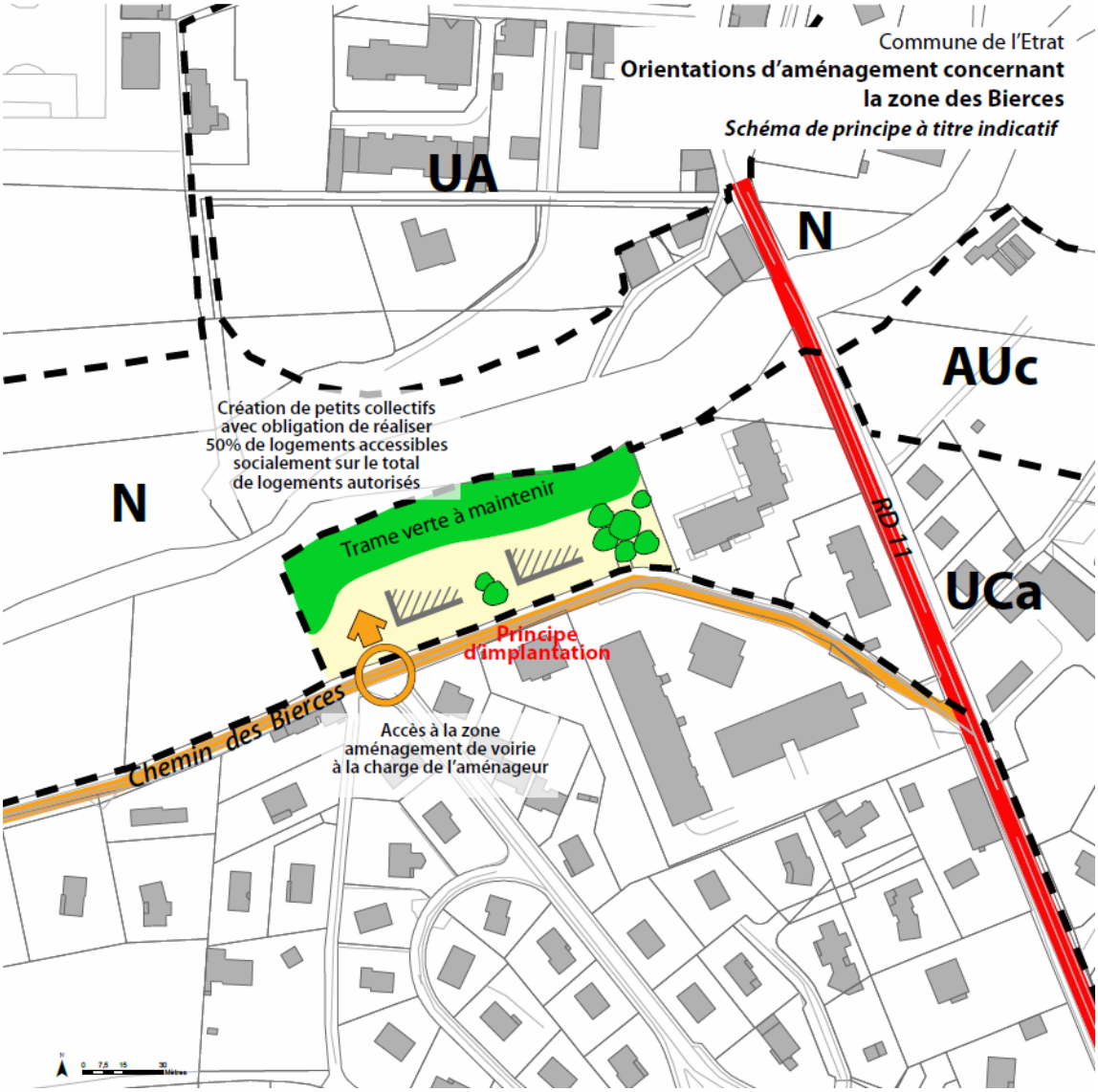
Mode doux
Des cheminements piétons devront être aménagés afin de relier le secteur au centre ville

Eaux pluviales
Pour le traitement des eaux pluviales, il est conseillé :
- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassins, noues ou fossés.
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire
- de rendre indépendant la collecte des eaux pluviales des eaux usées.
- de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc.)
- **Eaux usées et Déchets**
- Les réseaux sont présents en limite de zone. Un point de collecte collective devra être réalisé pour le ramassage des déchets.

Programme

Sur l'ensemble du secteur, il est demandé de réaliser des petits collectifs

L'aménagement de la zone devra s'inscrire dans la densité recommandée à savoir : 25 logements minimum à l'hectare. 50% du total des logements autorisés dans la zone devra être réservé pour l'accession sociale.



50% du total des logements autorisés dans la zone devront être réservés pour l'accession sociale.

4. Secteur des Flaches

Contexte :
La zone concernée est située au nord du bourg. Elle est desservie actuellement par la rue de la Ferrandière. La zone est classée en zone UC.

Objet :
La commune souhaite imposer les éléments suivants :
- une diversité de forme
- des principes de desserte
- la réalisation de 20% de logements sociaux

Surface de la zone : 1 ha

La composition générale
Il conviendra de s'appuyer sur les éléments naturels existants pour aménager la zone et de maintenir si possible la structure paysagère dans le plan de composition.

Concernant les espaces non construits
Ces espaces verts collectifs devront représenter au moins 20% de la surface de la zone. En cas de réalisation d'ouvrage pour le stockage des eaux pluviales (fossé ou bassin…), il est préconisé un traitement paysagé de ces ouvrages.

Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti
Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion de l'opération dans le paysage (qualité des constructions, traitement des clôtures...). L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes thermiques en vigueur.

Accès
La zone sera desservie à partir de la rue de la Ferrandière

Mode doux
Des cheminements piétons devront être aménagés afin de relier le secteur au centre ville.

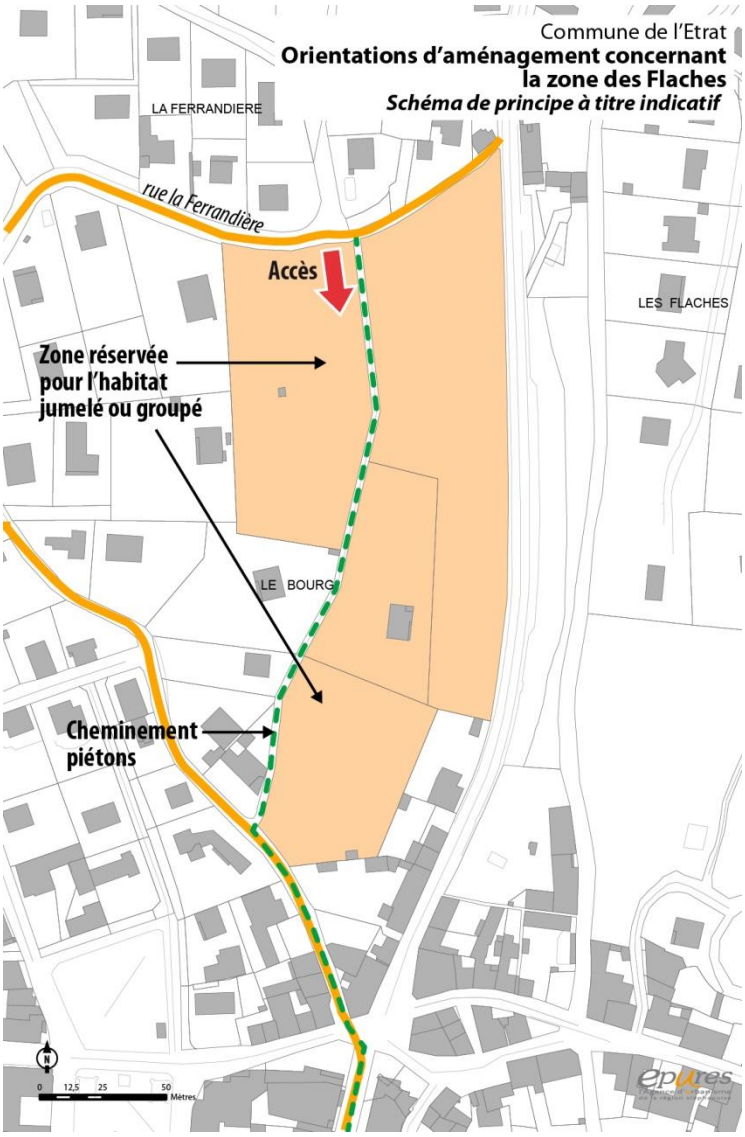
Eaux pluviales
Pour le traitement des eaux pluviales, il est conseillé :
- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassins, noues ou fossés.
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire)
- de rendre indépendant la collecte des eux pluviales des eaux usées.
- de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc.)

Eaux usées et Déchets
Les réseaux sont présents en limite de zone. Un point de collecte collective devra être réalisé pour le ramassage des déchets.

Programme

La zone est réservée pour l'accueil d'habitat jumelé ou groupé.

L'aménagement de la zone devra s'inscrire dans la densité recommandée à savoir : 25 logements minimum à l'hectare. 20 % du total des logements autorisés dans la zone devra être réservé des logements locatifs sociaux.



20 % du total des logements autorisés dans la zone devront être réservés à des logements locatifs sociaux.

5. Secteur de Grangeneuve

Contexte :
Le site est occupé par des activités économiques comportant des commerces. Le site est situé dans la ZACOM (Zone d'Aménagement Commercial) n°3 dite « de Porchère » définie par le SCOT Sud Loire. Dans cette ZACOM :
- Les aménagements sur les constructions existantes accueillant du commerce sont autorisés ;
- La création de nouvelle surface de vente est interdite.

La desserte du site est actuellement très problématique notamment du fait de la sortie de véhicules depuis l'impasse pour rejoindre la route métropolitaine 1498.

Objet :

Les objectifs d'aménagement sont :
- Améliorer la desserte du secteur ;
- Renforcer la qualité paysagère du secteur.

Surface de la zone : 4,1 ha

La composition générale
Le principe général est de faciliter la desserte du secteur, de renforcer la qualité d'aménagement notamment celle de la voie de desserte et de préserver le cordon boisé au Nord du secteur. Ce cordon boisé permet de préserver une trame végétale arborée et paysagère ainsi que de maintenir une zone « tampon » avec le secteur d'habitat voisin.

Trame viaire
L'impasse existante sera prolongée jusqu'à la route du Maniquet afin de « boucler » la desserte du secteur, de manière à faciliter la circulation sur le secteur et à simplifier le fonctionnement du carrefour existant entre l'impasse et la route métropolitaine 1498 dite « rue de Verdun ». Le tracé de la voie de bouclage représenté sur le plan ci-après est indicatif : le tracé exact est à affiner en fonction de la topographie du terrain, du plan d'aménagement retenu et des autres paramètres techniques.
La circulation des modes doux (piétons, cyclistes) sera prise en compte dans l'aménagement.

Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti
Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion des constructions dans le paysage : implantation bâtie, qualité architecturale, intégration des normes énergétiques en vigueur, etc.
Les clôtures devront présenter une qualité paysagère. Les limites séparatives et les limites de fond de parcelles devront être plantées : haies d'essences diversifiées adaptées au contexte édaphoclimatique du site. Les parkings devront être plantés d'arbres.

Eaux pluviales
Pour le traitement des eaux pluviales, il est exigé une infiltration des eaux pluviales sur le site. S'il est démontré que l'infiltration est difficilement réalisable, une rétention des eaux pluviales aux valeurs réglementaires du SAGE peut être mise en place. Pour information, les valeurs réglementaires du SAGE sont aujourd'hui les suivantes pour la rétention des eaux pluviales :
- Débit de fuite maximum : 10 litres / seconde / hectare.
- Calcul du volume de rétention sur l'évènement pluvieux d'occurrence 30 ans.

Les ouvrages de rétention peuvent être collectifs, ils peuvent être aériens de type bassins, noues ou fossés. Ils peuvent également être enterrés de type cuve de rétention équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire.

Il est également conseillé :

- de rendre indépendantes la collecte des eaux pluviales et des eaux usées.
- de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres, aires de stationnement, etc.)

Programme

La constructibilité des parcelles non construites à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU de la commune est conditionnée par la création d'une voie de bouclage à réaliser par l'aménageur. La voie de bouclage figurant sur le plan est indicative ; une autre solution de bouclage peut être proposée à condition d'être située dans le périmètre de l'OAP et à condition d'améliorer, de manière équivalente ou meilleure, les problèmes de circulation.

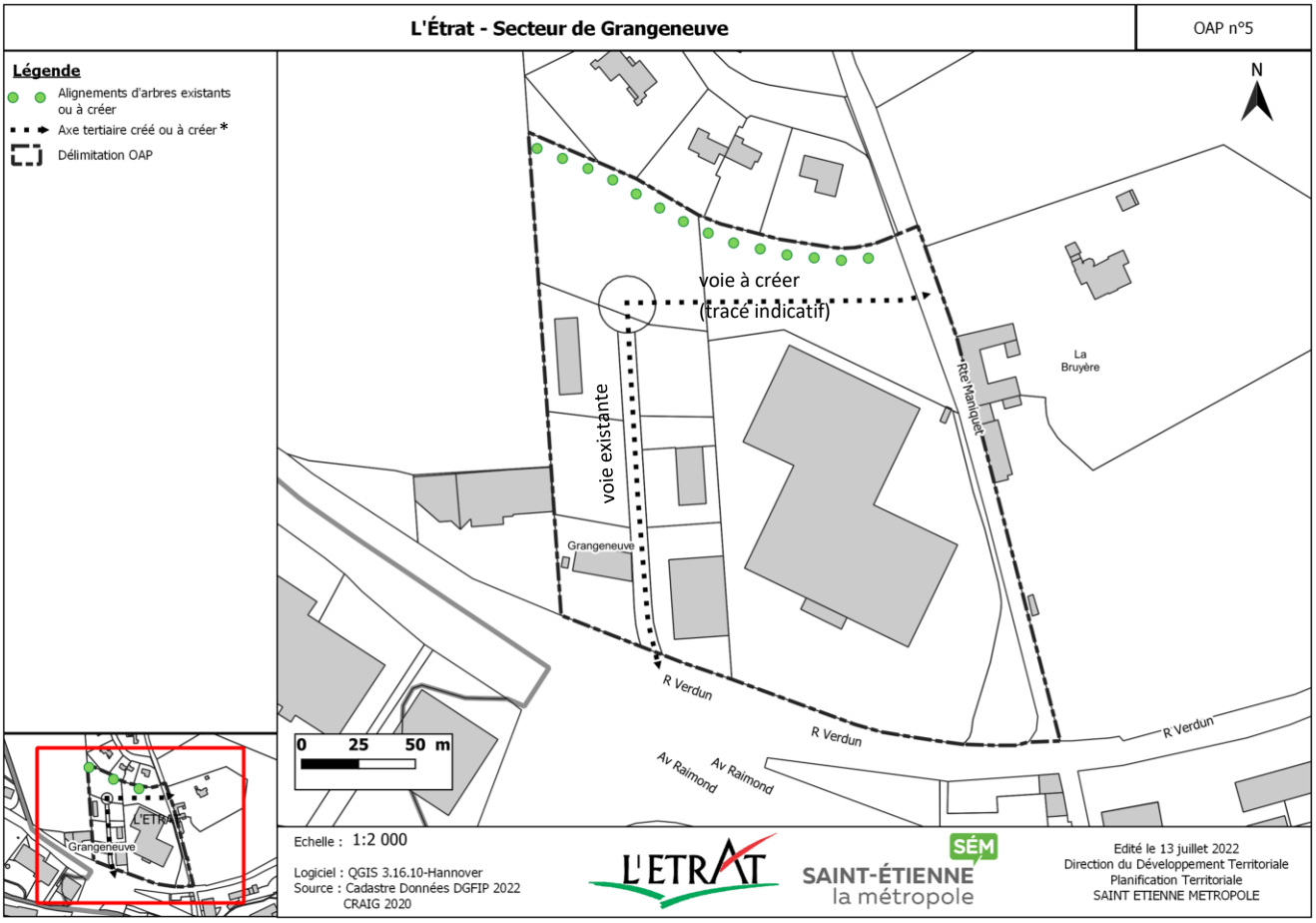


Schéma de principe pour l'aménagement du secteur de Grangeneuve

* Axe tertiaire : le terme « axe tertiaire » se réfère ici à la hiérarchie des voies. Le terme « tertiaire » signifie « de niveau 3 ». Les axes tertiaires viennent, par ordre d'importance, après les axes principaux (niveau 1) et les axes secondaires (niveau 2).