

Plan Local d'Urbanisme

PLU prescrit le 21 décembre 2009
PLU arrêté le 15 mars 2018
PLU approuvé le 14 mai 2019



3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Définition des OAP : La définition de l'objet des OAP se trouve dans l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui dispose : «*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. » L'objet des OAP est donc, de façon générale, de «définir des actions ou des opérations» qui concernent l'aménagement.

Portée juridique: «*Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.*

Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1 » qui dispose : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), **il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité**. Toutefois, le statut des orientations d'aménagement ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement.

Contenu : Pour « l'écriture » des orientations d'aménagement, aucune forme particulière n'est imposée par les textes. Il est constaté que les PLU ont recours à la forme graphique (schéma, coupe, croquis etc.), cela n'enlève en rien à la valeur juridique du document. Cependant, pour en faciliter la compréhension, les documents graphiques doivent être accompagnés d'une description du projet en terme littéral, pour en faciliter la compréhension. Comme les prescriptions du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être motivées et, à cette occasion, il est souhaitable de montrer qu'elles respectent le PADD dont elles constituent un instrument de mise en œuvre.

O.A.P n°1 : Le secteur Extension 19^{ème} siècle

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR EXTENSION 19^{ème} SIECLE – Zones UA, UBa, N et NJ

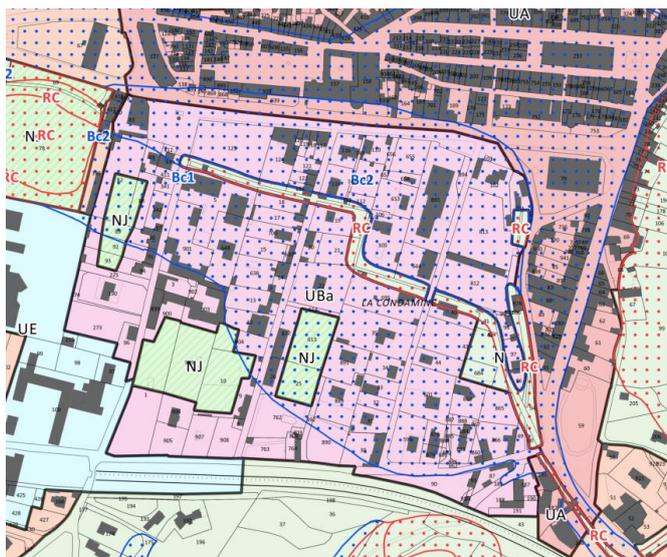


Figure 1. Extrait plan de zonage n°1

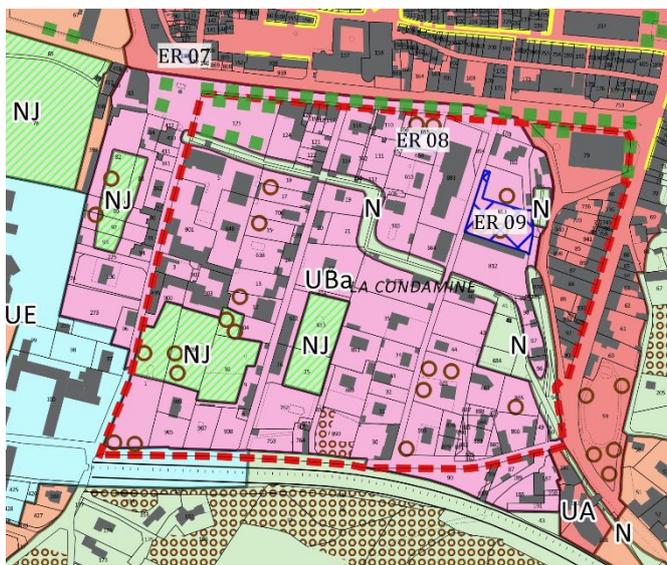


Figure 2. Extrait plan de zonage n°2

Risques

Inconstructible en dehors des exceptions définis dans le règlement

- RC : risques faibles, moyens et forts de crues rapides des rivières
- RG : risques moyen de glissements de terrains
- RG - Bp : risques moyen de glissements de terrains et risques faible de chutes de pierres et de blocs
- Ri' : risques fort de sous type d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- RI : risques faibles et moyens d'inondations de plaine hors zones agricoles et urbanisées
- RP : risques moyens et forts de chutes de pierres et de blocs
- RP - RG : risques moyens et forts de chutes de pierres et de blocs et risques faibles et moyens de glissements de terrains
- RP - RG - Bv : risques moyen de chutes de pierres et de blocs, risques moyen de glissements de terrains et risques faible de ruissellement sur versant
- RP - RG - RV : risques moyen de chutes de pierres et de blocs, risques moyen de glissements de terrains et risques moyen de ruissellement sur versant
- RV : risques moyens et forts de ruissellement sur versant
- RV - Bg : risques fort de ruissellement sur versant et risques faible de glissements de terrain
- RV - RP - RG : risques fort de ruissellement sur versant, risques moyen de chutes de pierres et de blocs et risques moyens de glissements de terrains

Constructibles avec prescriptions définis par le règlement

- Bc1 : risques faible de crues rapides de rivière
- Bc2 : risques moyen de crues rapides de rivière
- Bg : risques faibles de glissements de terrain
- Bg - Bp : risques faibles de glissements de terrain et de chutes de pierres et de blocs
- Bi'1 : risques faible de sous type d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- Bi'2 : risques moyen de sous type d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- Bp : risques faible de chutes de pierres et de blocs
- Bv : risques faibles de ruissellement sur versant

- UA : zone urbaine historique
- UB : zone urbaine périphérique
- UBa : zone urbaine d'extension du 19^{ème} siècle
- UE : zone d'équipements publics
- N : zone naturelle
- NJ : zone naturelle de jardin à préserver
- Emplacement Réserve
- Espace Boisé Classe
- Espace Boisé Classé (Arbre isolé) (L113-1)
- Alignements d'arbres remarquables (L.151-23)
- Linéaire commercial (L. 151-16)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR EXTENSION 19^{ème} SIECLE – Zones UA UBa, N et NJ



Légende

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Jardins à préserver |
|  | Voirie principale |  | Jardins remarquables NJ et/ou S2a |
|  | Equipement existant |  | Arbres remarquables à conserver |
|  | Elément Hydraulique |  | Urbanisation préférentielle |
|  | Urbanisation en cours |  | Aire d'implantation du bâti et sens de faitage préférentiel |
|  | Bâti à démolir (mauvaise qualité) |  | Modes doux |
|  | Urbanisation en front de rue |  | Accès existant à conserver |
|  | Parking à créer |  | Accès à créer |
| | |  | Murs remarquables à conserver |
| | |  | Pont d'apports volontaires existants |

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR EXTENSION 19^{ème} SIECLE – Zones UA UBa, N et NJ

- **Enjeux:**

- Travailler sur une cohérence d'urbanisation.
- Identifier au sein d'un tissu disparate les potentialités foncières.
- Organiser le développement futur de ce secteur.
- Préserver les patrimoines bâtis et naturels du secteur

- **Principes d'aménagement:**

Localisation : Cette orientation d'aménagement se situe sur le quartier dit « extension du 19^{ème} » au sud du Cours Baron Raverat, allant de la Salle des fêtes pour la pointe Nord-Est jusqu'à la Place du 8 Mai 1945 pour la pointe Nord-Ouest et ayant comme limite sud la voie verte.

Accès et déplacements : Aucune nouvelle voirie majeure ne sera créée. La trame viaire existante ainsi que les sens de circulations actuels seront conservés. Toutefois, les futures parcelles urbanisées devront veiller à être desservies de manière confortable en évitant d'enclaver des terrains.

Patrimoine : Les bâtiments repérés par l'AVAP seront préservés dans le cadre des constructions et aménagements dans le périmètre de l'OAP. Deux bâtiments repérés dans le schéma de composition de l'OAP ne présentant pas un caractère historique ni architectural remarquable devront être démolis dans le cadre de l'aménagement et des constructions nouvelles concernées.



Figure 3. Bâtiments à démolir (à gauche bâtiment repéré au nord de l'AVAP, à droite bâtiment au sud)

Stationnements : Création de deux nouvelles poches de stationnements (environ 90 places) en lien direct avec le centre-ville. Ainsi, les stationnements supprimés dans l'hyper-centre pourront se reporter sur ces parkings nouvellement créés.

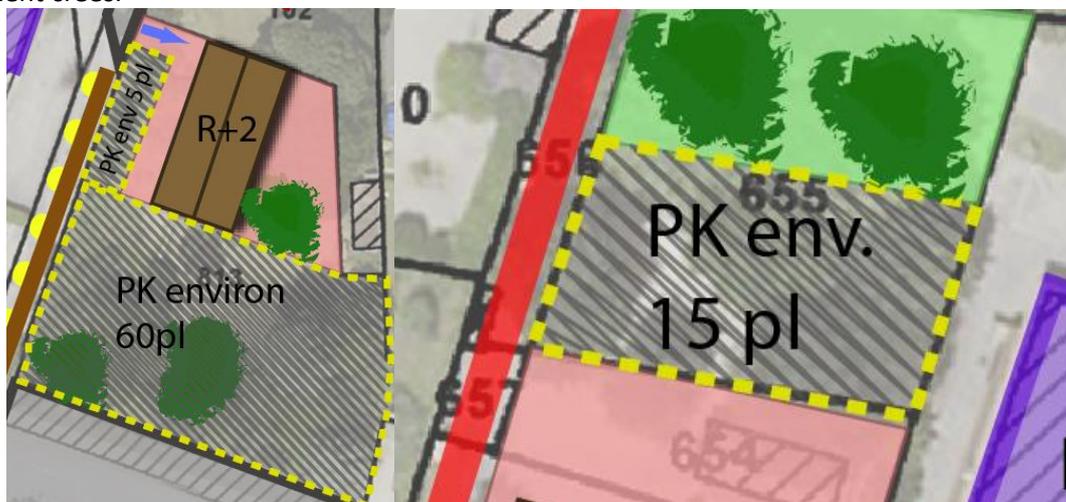


Figure 4. Zoom sur les parkings à créer

Modes doux: Le secteur est bien emprunté par les cycles et piétons (présence d'écoles). Les marquages sont au sol et les sens de circulation (principalement en sens unique) fonctionnent bien. Il s'agit donc de conforter cela afin de conforter la place du cycle et du piéton.

Gestion de l'eau pluviale : L'urbanisation du secteur devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales à travers des procédés techniques adaptés. Des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés, au frais du pétitionnaire, pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m²/an. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie et les ouvertures au Sud et Sud-Ouest. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments pourra être réalisée par l'extérieur. Les bâtiments pourront prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire.

Déchets : Le site est bordé actuellement par quatre points d'apports volontaires et dispose d'un circuit de collecte individuelle. Il est procédé aux collectes deux fois par semaine.

Paysage: D'une manière générale le secteur dispose de plusieurs entités « vertes ». Il s'agit de préserver au maximum cette trame verte.

Pour ce faire :

- ✓ Conservation du jardin remarquable classés en NJ du règlement de PLU et/ou S2a au règlement de l'AVAP ainsi que des arbres protégés par ailleurs par des prescriptions réglementaires.
- ✓ Protection de jardins et arbres remarquables : Ces zones vertes constituent des « poumons verts » dans ce secteur urbanisé. Ces espaces permettront de créer des respirations dans le tissu et de conserver un caractère apaisant. Aussi des jardins en fond de parcelles repérés sur le schéma de principes devront garder cette vocation du fait de leur enclavement. Certains arbres sont identifiés dans ce secteur comme étant remarquables et doivent être préservés.

Urbanisation: Dans ce secteur se dégage quelques potentialités urbanisables. Au total, environ 1Ha peut être mobilisé pour du logement. L'objectif majeur est de pouvoir optimiser ces potentialités et de proposer des implantations cohérentes. Le secteur représente une capacité de création d'un peu plus de 20 logements.

O.A.P n°2 : La Levratière

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR LA LEVRATIERE- Zones 1AU et UB

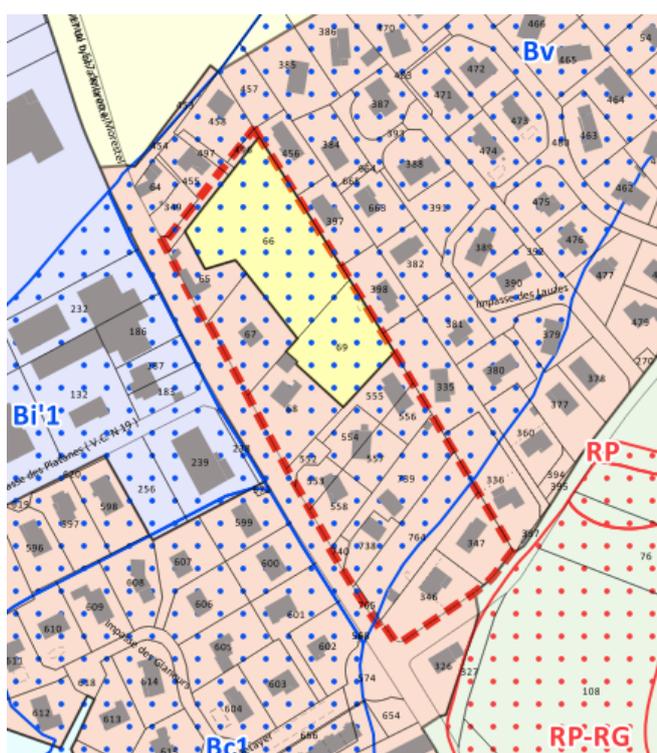


Figure 5. Extrait plan de zonage n°1

Risques

Inconstructible en dehors des exceptions définies dans le règlement

- RC** : risques faibles, moyens et forts de crues rapides des rivières
- RG** : risques moyen de glissements de terrains
- RG - Bp** : risques moyen de glissements de terrains et risques faible de chutes de pierres et de blocs
- Ri'** : risques fort de sous type d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- RI** : risques faibles et moyens d'inondations de plaine hors zones agricoles et urbanisées
- RP** : risques moyens et forts de chutes de pierres et de blocs
- RP - RG** : risques moyens et forts de chutes de pierres et de blocs et risques faibles et moyens de glissements de terrains
- RP - RG - Bv** : risques moyen de chutes de pierres et de blocs, risques moyen de glissements de terrains et risques faible de ruissellement sur versant
- RP - RG - RV** : risques moyen de chutes de pierres et de blocs, risques moyen de glissements de terrains et risques moyen de ruissellement sur versant
- RV** : risques moyens et forts de ruissellement sur versant
- RV - Bg** : risques fort de ruissellement sur versant et risques faible de glissements de terrain
- RV - RP - RG** : risques fort de ruissellement sur versant, risques moyen de chutes de pierres et de blocs et risques moyens de glissements de terrains

Constructibles avec prescriptions définies par le règlement

- Bc1** : risques faible de crues rapides de rivière
- Bc2** : risques moyen de crues rapides de rivière
- Bg** : risques faibles de glissements de terrain
- Bg - Bp** : risques faibles de glissements de terrain et de chutes de pierres et de blocs
- Bi'1** : risques faible de sous type d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- Bi'2** : risques moyen de sous type d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- Bp** : risques faible de chutes de pierres et de blocs
- Bv** : risques faibles de ruissellement sur versant

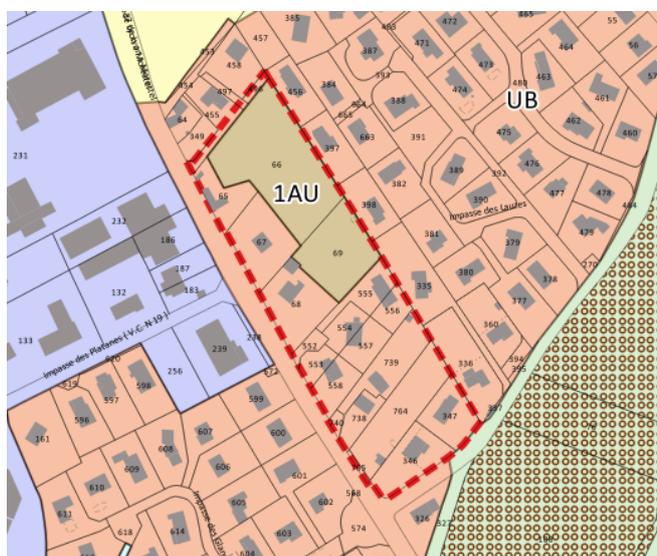
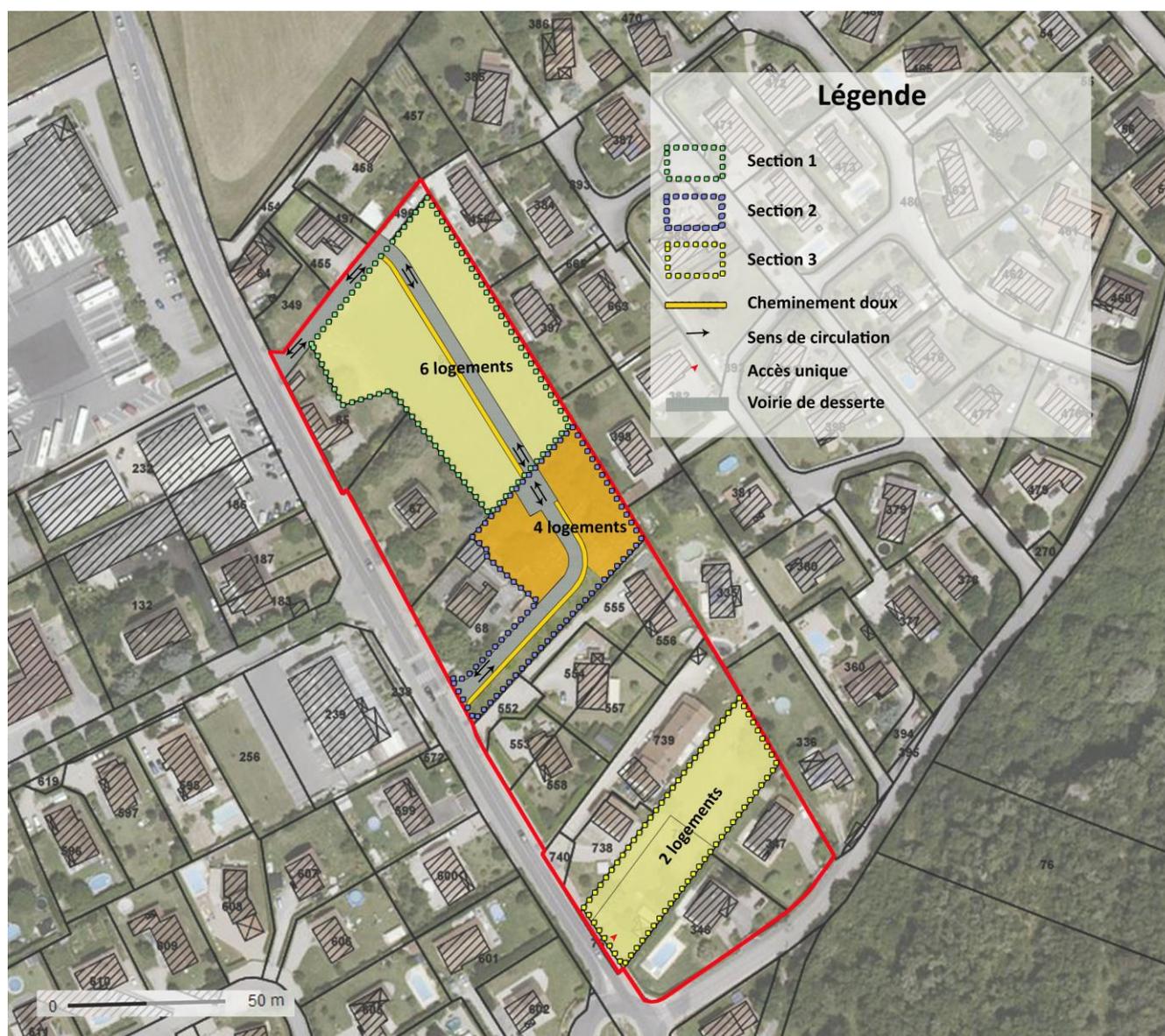


Figure 6. Extrait plan de zonage n°2

- UB** : zone urbaine périphérique
- UI** : zone urbaine à vocation industrielle et artisanale
- 1AU** : zone à urbaniser dans un premier temps
- As** : zone agricole stricte
- N** : zone naturelle
- Espace Boisé Classé (L.113-1)
- Secteurs soumis à OAP (L151-6)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR LA LEVRATIERE- Zones 1AU et UB



Règlement (Cf. Règlement du PLU):

Extrait du règlement : Le site à aménager est classé en zone 1AU pour les parcelles urbanisables au Nord et en zone UB pour le reste de son périmètre. Les terrains en zone UB sont urbanisables dès l'approbation du PLU. En revanche, l'urbanisation des terrains en zone 1AU n'est admise qu'à partir de la signature de l'ordre de service relatif aux travaux d'augmentation des capacités de la STEP. L'urbanisation de cette zone se fera à l'occasion de trois opérations d'aménagement d'ensemble.

▪ Enjeux principaux :

- Aménagement de la zone dans le respect de la présente OAP,
- Permettre la densification encadrée de deux tènements de près de 9 000 m²,
- Proposer une densité d'environ 15 logements à l'hectare pour répondre aux objectifs fixés par le SCoT,
- Proposer une typologie de logements sous formes de constructions individuelles,
- Réaliser la construction au total de 12 logements, à savoir 6 pour la section 1, 4 pour la section 2 et 2 pour la section 3.

▪ **Principes d'aménagement :**

Accès, desserte et modes doux

Les sections 1 et 2 seront desservies par un système permettant un bouclage de la trame viaire (à double sens). Elle sera bordée d'un cheminement piéton en amont de la zone de logements à construire depuis la voie publique. Un cheminement piéton devra permettre d'assurer la connexion douce entre les zones à aménager et l'emprise publique. En absence temporaire de réalisation du bouclage viaire complet (liée à la réalisation d'un seul secteur), les secteurs 1 ou 2 devront prévoir un aménagement permettant le retournement des véhicules sur la voie de desserte en attente de bouclage.

Afin de réduire les risques d'accidents de la circulation, un seul accès pourra desservir la section 3 depuis la route départementale.

Implantation des constructions

Par rapport à la voirie nouvelle dans les secteurs 1 et 2, et dans l'optique de structurer l'espace public, les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres minimum de la voie de desserte interne. Dans le secteur 3, les constructions en bordure de voirie publique devront être réalisées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux emprises publiques

Typologie du bâti

Ce secteur accueillera des constructions individuelles ou groupées. La hauteur des constructions sera d'au maximum 7 m à l'égout du toit.

Communications numériques

Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble,...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservie et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion.

Gestion des déchets

Le principe retenu est que la collecte des déchets se fera à l'entrée des terrains à urbaniser de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du site. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux collectifs ou aire de stockage pour les conteneurs, en bordure des emprises publiques. Ces locaux à conteneur devront s'intégrer aux constructions avoisinantes (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins d'intégration. Ils devront permettre le tri sélectif.

Le stationnement

Conformément au règlement du PLU, devront être créées :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logements. Il sera également demandé 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements construits.

Efficacité énergétique

Pour répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur et plus généralement aux principes du développement durable, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie (architecture bioclimatique).

Pour éviter les déperditions de chaleurs, les formes compactes seront privilégiées.

Les bâtiments pourront disposer de dispositifs techniques solaires de type thermique ou photovoltaïque pour la production d'eau chaude solaire ou d'électricité.

Gestion des eaux usées et pluviales

Dans le cadre de l'urbanisation de ce tènement, la gestion des eaux usées et pluviales sera conforme aux prescriptions contenues dans le zonage d'assainissement et à l'article 4 du règlement des zones 1AU et UB.

- **Phasage :**

L'urbanisation de ce tènement sera possible dès l'approbation du PLU pour tous les terrains situés en zone UB. En ce qui concerne les terrains en zone 1AU, ils ne sont urbanisables qu'à partir de la signature de l'ordre de service relatif aux travaux d'augmentation des capacités de la STEP.

Chaque secteur devra être investi à travers une opération d'aménagement d'ensemble. Les secteurs 1 et 2 pourront être réalisés dans le cadre d'une même opération.

O.A.P n°3 : Chette Sud

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR CHETTE SUD- Zones 1AU

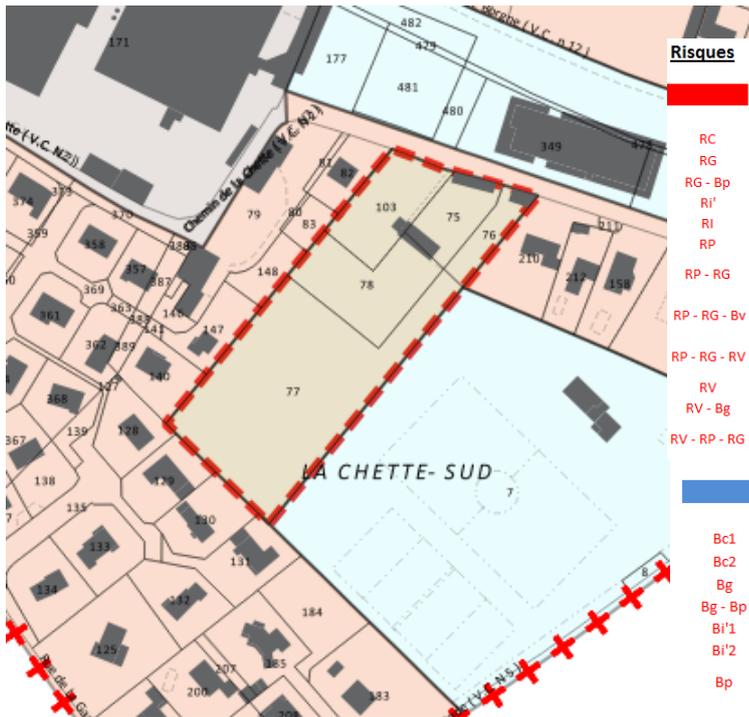


Figure 7. Extrait plan de zonage n°1

Risques

Inconstructible en dehors des exceptions définies dans le règlement

- RC : risques faibles, moyens et forts de crues rapides des rivières
- RG : risques moyen de glissements de terrains
- RG - Bp : risques moyen de glissements de terrains et risques faible de chutes de pierres et de blocs
- RI' : risques fort de sous type d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- RI : risques faibles et moyens d'inondations de plaine hors zones agricoles et urbanisées
- RP : risques moyens et forts de chutes de pierres et de blocs
- RP - RG : risques moyens et forts de chutes de pierres et de blocs et risques faibles et moyens de glissements de terrains
- RP - RG - Bv : risques moyen de chutes de pierres et de blocs, risques moyen de glissements de terrains et risques faible de ruissellement sur versant
- RP - RG - RV : risques moyen de chutes de pierres et de blocs, risques moyen de glissements de terrains et risques moyen de ruissellement sur versant
- RV : risques moyens et forts de ruissellement sur versant
- RV - Bg : risques fort de ruissellement sur versant et risques faible de glissements de terrain
- RV - RP - RG : risques fort de ruissellement sur versant, risques moyen de chutes de pierres et de blocs et risques moyens de glissements de terrains

Constructibles avec prescriptions définies par le règlement

- Bc1 : risques faible de crues rapides de rivière
- Bc2 : risques moyen de crues rapides de rivière
- Bg : risques faibles de glissements de terrain
- Bg - Bp : risques faibles de glissements de terrain et de chutes de pierres et de blocs
- Bi'1 : risques faible de sous type d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- Bi'2 : risques moyen de sous type d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- Bp : risques faible de chutes de pierres et de blocs
- Bv : risques faibles de ruissellement sur versant

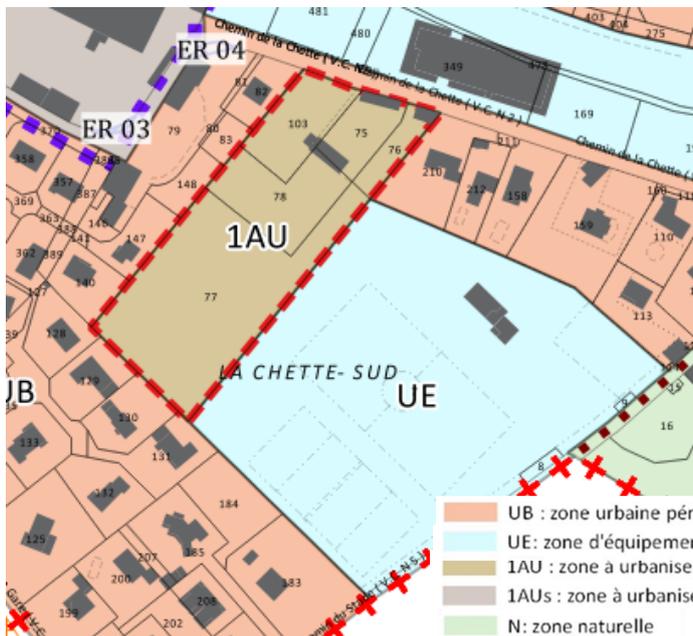


Figure 8. Extrait plan de zonage n°2

- UB : zone urbaine périphérique
- UE : zone d'équipements publics
- 1AU : zone à urbaniser dans un premier temps
- 1AUs : zone à urbaniser stricte. Urbanisation après levée du périmètre d'attente de projet
- N : zone naturelle



▪ **Règlement (Cf. Règlement du PLU):**

Extrait du règlement : Le site à aménager est classé en zone 1AU. Cette zone est urbanisable dès l'approbation du PLU. Toutefois, les nouveaux projets de constructions ne seront autorisés qu'à partir de la signature de l'ordre de service relatif aux travaux d'augmentation des capacités de la STEP
L'urbanisation de cette zone se fera à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble.

▪ **Enjeux principaux :**

- Aménagement de la zone dans le respect de la présente OAP,
- Permettre la densification encadrée de deux emprises : l'une de près de 4300 m² (au sud) qu'il convient de mettre à profit dans une logique de rationalisation de l'espace ; une éventuelle seconde emprise de 3500m² environ où l'on trouve une maison déjà existante.
- Cet aménagement devra préserver, des espaces végétalisés de respiration urbaine sur une emprise totale d'environ d'un hectare,
- Proposer une densité d'environ 35 logements à l'hectare pour répondre aux objectifs fixés par le SCoT pour la première emprise. Augmenter la densité de la seconde emprise en cas de non-maintien de la construction existante.
- Proposer une typologie de logements individuels, groupés ou collectifs pour répondre aux objectifs de mixité sociale et diversification des morphologies urbaines,
- Assurer la présence d'éléments végétaux sur le pourtour du tènement afin d'assurer un recul des constructions (notamment annexes des bâtiments existants aux alentours).

- **Principes d'aménagement :**

Accès, desserte et modes doux

Le site à aménager sera desservi par un système permettant un bouclage de la trame viaire. La voie d'accès sera bordée d'un cheminement piéton en amont de la zone de logements à construire depuis la voie publique. Un cheminement piéton devra permettre d'assurer la connexion douce entre les infrastructures sportives au sud-est du tènement et le chemin de la Chette.

En cas de construction de nouveaux logements sur l'emprise la plus au nord, les logements individuels devront se raccorder à la voie d'accès interne à l'opération le plus en aval possible du débouché sur le chemin de la Chette. L'accès à ces éventuelles nouvelles constructions donnant directement sur le chemin de la Chette sera en tout état de cause strictement interdit et devra être de préférence mutualisé.

Implantation des constructions

Par rapport à la voirie nouvelle, et dans l'optique de structurer l'espace public, les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait de 3m minimum. Les zones tampons devront être libres de constructions et végétalisées. Sur les portions indiquées de la zone tampon végétale mentionnée au schéma de composition, la largeur de la bande végétalisée devra être au minimum de 4 mètres.

Afin de structurer le front bâti sur le chemin de Chette, les éventuelles constructions individuelles réalisées sur le tènement au nord devront privilégier une implantation donnant sur le chemin de Chette soit en s'implantant à l'alignement, soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum. Ces constructions devront respecter un sens de façitage tel que spécifié dans le schéma de principes de l'OAP.

Typologie du bâti

La hauteur des constructions sera d'au maximum 7 m à l'égout du toit. Le bâtiment existant au Nord-Est du tènement pourra être maintenu.



Figure 9. Bâtiment existant pouvant être maintenu

Dans la zone prévue pour accueillir la réalisation d'environ 16 logements, ces logements devront être réalisés dans des bâtiments collectifs au nombre maximum de deux bâtiments.

Communications numériques

Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble,...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservie et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion.

Gestion des déchets

Le principe retenu est que la collecte des déchets se fera à l'entrée de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du site. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux collectifs ou aire de stockage pour les conteneurs, le long du chemin de la Chette. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer aux constructions avoisinantes (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins d'intégration. Ils devront permettre le tri sélectif.

Le stationnement

Conformément au règlement du PLU, devront être créés :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logements. Il sera également demandé 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements. Les places de stationnement pour visiteurs devront être situées de préférence sur la bande identifiée à cet effet dans le schéma de composition.

Efficacité énergétique

Pour répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur et plus généralement aux principes du développement durable, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie (architecture bioclimatique).

Pour éviter les déperditions de chaleurs, les formes compactes seront privilégiées.

Les bâtiments pourront disposer de dispositifs techniques solaires de type thermique ou photovoltaïque pour la production d'eau chaude solaire ou d'électricité.

Gestion des eaux usées et pluviales

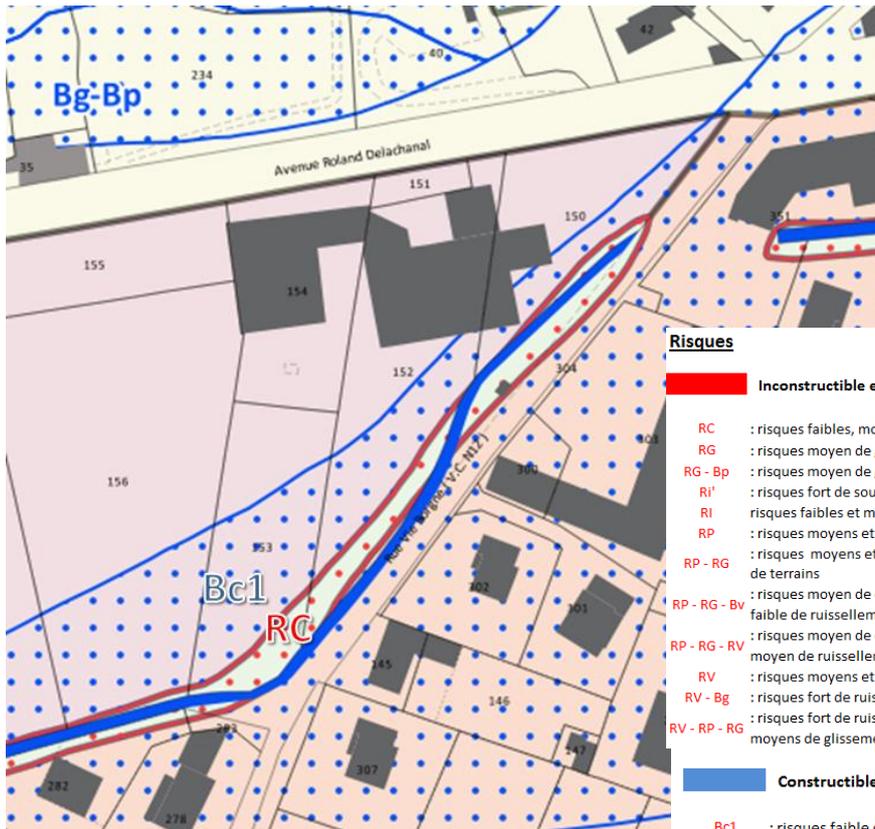
Dans le cadre de l'urbanisation de ce tènement, la gestion des eaux usées et pluviales sera conforme aux prescriptions contenues dans le zonage d'assainissement et à l'article 4 du règlement de la zone 1AU.

- **Phasage :**

L'urbanisation de ce tènement, en dehors des travaux de confort, réhabilitation, extension et annexe des bâtiments existants, ne sera possible qu'à partir de la signature de l'ordre de service relatif aux travaux d'augmentation des capacités de la STEP.

4. O.A.P n°4 : Secteur Garage

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR GARAGE – Zones UBb et N



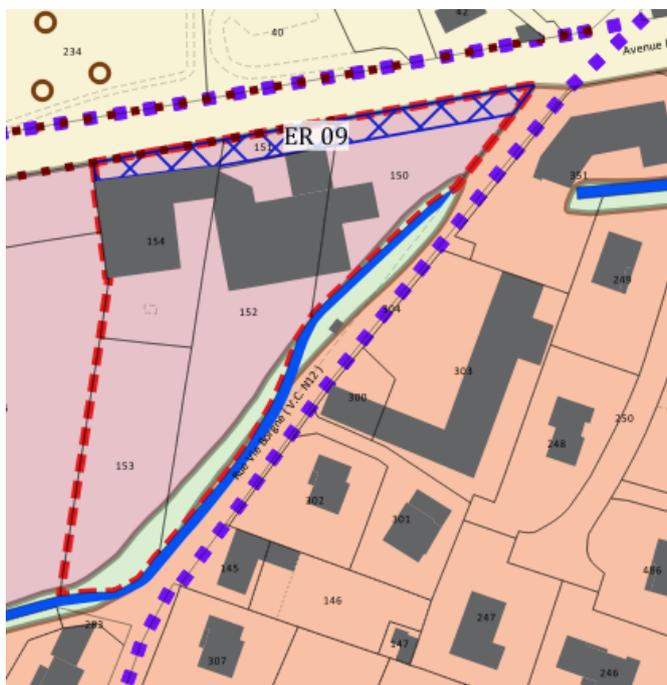
Risques

Inconstructible en dehors des exceptions définies dans le règlement

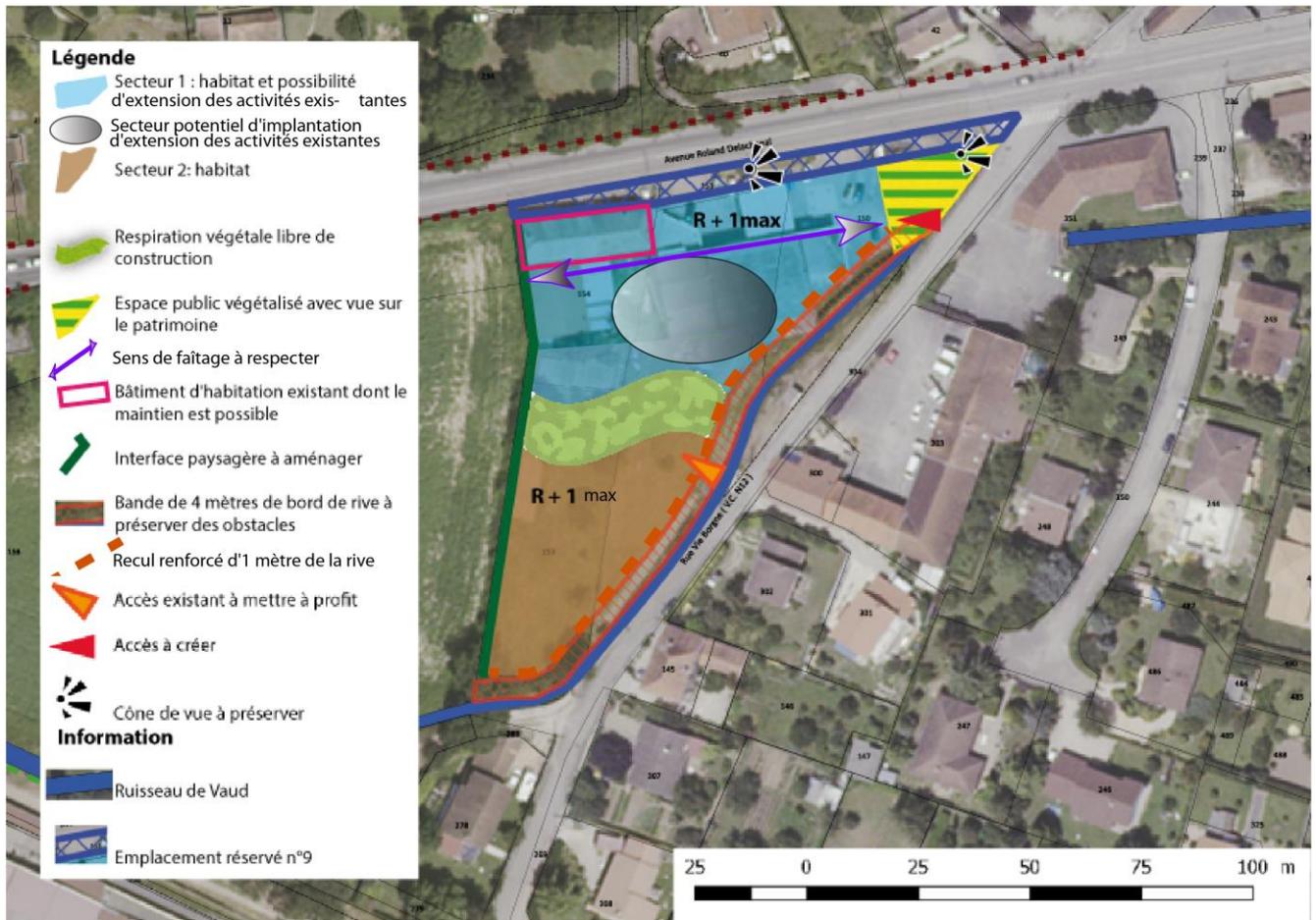
- RC : risques faibles, moyens et forts de crues rapides des rivières
- RG : risques moyen de glissements de terrains
- RG - Bp : risques moyen de glissements de terrains et risques faible de chutes de pierres et de blocs
- Ri' : risques fort de sous type d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- RI : risques faibles et moyens d'inondations de plaine hors zones agricoles et urbanisées
- RP : risques moyens et forts de chutes de pierres et de blocs
- RP - RG : risques moyens et forts de chutes de pierres et de blocs et risques faibles et moyens de glissements de terrains
- RP - RG - Bv : risques moyen de chutes de pierres et de blocs, risques moyen de glissements de terrains et risques faible de ruissellement sur versant
- RP - RG - RV : risques moyen de chutes de pierres et de blocs, risques moyen de glissements de terrains et risques moyen de ruissellement sur versant
- RV : risques moyens et forts de ruissellement sur versant
- RV - Bg : risques fort de ruissellement sur versant et risques faible de glissements de terrain
- RV - RP - RG : risques fort de ruissellement sur versant, risques moyen de chutes de pierres et de blocs et risques moyens de glissements de terrains

Constructibles avec prescriptions définies par le règlement

- Bc1 : risques faible de crues rapides de rivière
- Bc2 : risques moyen de crues rapides de rivière
- Bg : risques faibles de glissements de terrain
- Bg - Bp : risques faibles de glissements de terrain et de chutes de pierres et de blocs
- Bi'1 : risques faible de sous type d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- Bi'2 : risques moyen de sous type d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- Bp : risques faible de chutes de pierres et de blocs
- Bv : risques faibles de ruissellement sur versant



- UB : zone urbaine périphérique
- UBc : zone urbaine périphérique à mettre en valeur
- UP : zone urbaine à enjeux paysagers
- N : zone naturelle
- ☒ Emplacements Réservés (L151-41)
- ▣ Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (L151-41-5°)
- ▣ Secteurs soumis à OAP (L151-6)
- Espace Boisé Classé (Arbre isolé) (L113-1)
- ▣ Murs remarquables (L.151-19)



Règlement (Cf. Règlement du PLU)

Les terrains en zone UBb sont urbanisables dès la signature de l'ordre de service relatif aux travaux d'augmentation des capacités de la STEP de Saint Romain de Jalionas. La zone UBb est destinée principalement à l'accueil de constructions et d'occupations à destination d'habitat et de manière complémentaire autorisée, sous conditions, d'autres occupations et utilisation tel que l'artisanat (moins de 200m² de surface de plancher sans nuire à la tranquillité et salubrité de la zone).

Les terrains en zone N ne sont pas destinés à accueillir de construction hormis certaines exceptions notamment liées aux équipements publics et à la préservation de la fonctionnalité environnementale des lieux.

Le secteur Garage est également classé en zone S3 de l'AVAP.

▪ Enjeux principaux :

- Aménagement de la zone dans le respect de la présente OAP et dans une démarche d'opération d'ensemble.
- Permettre la densification encadrée d'une surface de près de 3500 m² environ sur un tènement total d'environ 5000 m², en préservant des espaces végétalisés de respiration urbaine, en créant un espace public et en maintenant des bandes non-constructibles le long du ruisseau de Vaud.
- Proposer une densité d'environ 60 logements à l'hectare pour répondre aux objectifs fixés par le SCoT et permettre la réalisation de 20 à 25 logements environ.
- Au moins 70% des logements construits devront se concentrer sur le secteur 1 repéré au schéma de principes.
- Proposer une typologie de logements individuels groupés ou collectifs pour répondre aux objectifs de mixité sociale et diversification des morphologies urbaines.
- Créer un espace public ombragé à l'angle de la Vie Borgne et de l'avenue Delachenal d'environ 250 m² minimum.

- En dehors de la destination habitat, seules sont autorisées dans le périmètre de l'OAP les extensions et annexes des activités existantes. Aucune construction nouvelle ne sera autorisée à destination d'artisanat, de bureau et de commerce.

- **Principes d'aménagement :**

Accès, desserte et modes doux

L'accès au site se fera uniquement par la Vie Borgne. L'accès existant grâce à la présence d'un ponceau devra être mis à profit pour permettre l'accès par la Vie Borgne au sud du terrain. Un second accès devra être créé entre le ruisseau de Vaud et avant le carrefour avec l'avenue Delachenal. La desserte interne à l'opération devra être bordée d'un cheminement piéton et modes-doux jusqu'à la voie publique.

Pour information l'emplacement réservé donnant sur l'Avenue R. Delachenal a valeur réglementaire et a pour finalité l'élargissement du trottoir sud afin d'améliorer l'accessibilité piétonne sur cette voie et cela dans la continuité des aménagements du trottoir réalisé dans l'opération voisine à l'Ouest du périmètre de l'OAP.

Programme et implantation des constructions

Le bâtiment d'habitation repéré au schéma de principes pourra être maintenu dans le cadre de l'opération. Le secteur 1 devra accueillir au moins 70% des logements réalisés sur l'ensemble de l'opération. Les constructions nouvelles à réaliser dans le secteur 1 devront être implantées à l'alignement avenue Delachenal le long de l'emplacement réservé n°9. Le secteur pourra accueillir de manière complémentaire des annexes et extensions des activités existantes. Ces annexes et extensions ne pourront être implantées à l'alignement de l'avenue Delachenal et devront être localisées au Sud du secteur 1. Les constructions situées en secteur 1 devront respecter un sens de faitage Est-Ouest.

Seules sont autorisées en secteur 2 les constructions et occupations à destination d'habitation. Les constructions en secteur 2 seront considérées comme situées en fond de terrain.

Typologie du bâti

Les constructions réalisées ne dépasseront pas R+1 dans les secteurs 1 et 2.

Espaces publics

Afin d'offrir un espace de transition entre le terrain de l'opération et la route départementale, un espace public collectif devra être aménagé à l'angle de l'avenue Delachenal et de la Vie Borgne. Cet espace devra permettre une meilleure visibilité au niveau du carrefour routier.

Enjeux paysagers et végétalisation

Une interface paysagère devra être aménagée le long de la limite séparative Ouest du terrain de l'opération. Un secteur végétalisé et arboré, libre de construction et en pleine terre, devra être aménagé entre les secteurs 1 et 2 de l'opération afin d'assurer une respiration urbaine sur le tènement. L'espace public à créer à la pointe Nord-Est du terrain de l'opération devra offrir une pause ombragée et en partie végétalisée. L'aménagement et la végétalisation de cet espace devra préserver les perspectives vers la vieille ville et les collines.

Gestion des risques naturels

Conformément aux dispositions réglementaires face aux risques naturels, une bande de 4 mètres le long des rives du ruisseau de Vaud devra être maintenue libre de tout obstacle. Aucune construction nouvelle ne pourra être réalisée et son aménagement devra favoriser un traitement végétal. Compte-tenu du caractère aménagé du ruisseau de Vaud avec une rive très abrupte, cette bande sera élargie d'1 mètre dans laquelle s'appliqueront les mêmes dispositions que celles exposées précédemment. La bande de recul libre d'obstacle atteindra donc 5 mètres dans l'emprise de l'OAP.

Communications numériques

Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble,...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservie et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion.

Gestion des déchets

Le principe retenu est que la collecte des déchets se fera à l'entrée de l'opération sur la vie Borgne de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du site. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux collectifs ou aire de stockage pour les conteneurs. Ces locaux à conteneur devront s'intégrer aux constructions avoisinantes (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins d'intégration. Ils devront permettre le tri sélectif.

Efficacité énergétique

Pour répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur et plus généralement aux principes du développement durable, les bâtiments devront être conçus de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie (architecture bioclimatique).

Pour éviter les déperditions de chaleurs, les formes compactes seront privilégiées.

Les bâtiments pourront disposer de dispositifs techniques solaires de type thermique ou photovoltaïque pour la production d'eau chaude solaire ou d'électricité sous réserve des dispositions de l'AVAP.

Gestion des eaux usées et pluviales

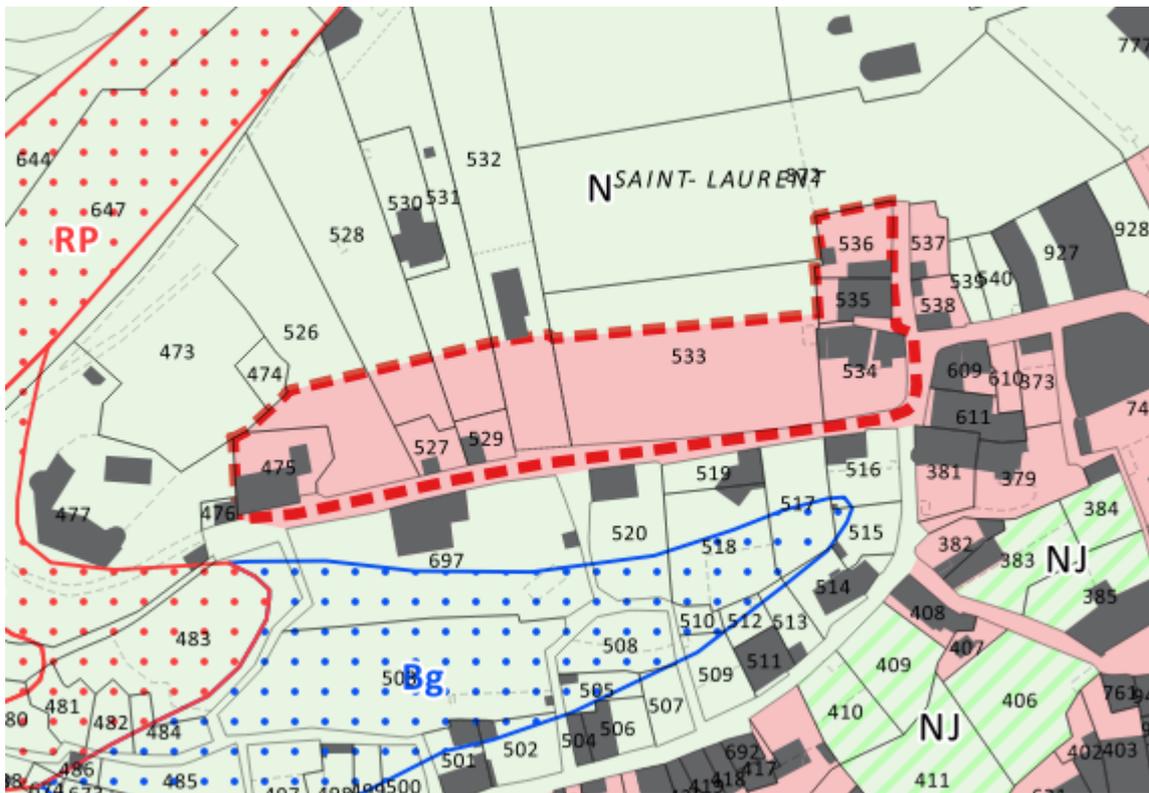
Dans le cadre de l'urbanisation de ce tènement, la gestion des eaux usées et pluviales sera conforme aux prescriptions contenues dans le zonage d'assainissement et à l'article 4 du règlement de la zone UB.

- **Phasage :**

L'urbanisation de ce tènement, en dehors des travaux de confort, réhabilitation, extension et annexe des bâtiments existants, ne sera possible qu'à partir de la signature de l'ordre de service relatif aux travaux d'augmentation des capacités de la STEP.

5. O.A.P n°5 : Montée Saint Laurent

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MONTEE SAINT LAURENT – Zones UA



Risques

Inconstructible en dehors des exceptions définies dans le règlement

- RC** : risques faibles, moyens et forts de crues rapides des rivières
- RG** : risques moyen de glissements de terrains
- RG - Bp** : risques moyen de glissements de terrains et risques faible de chutes de pierres et de blocs
- RI'** : risques fort de sous type d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- RI** : risques faibles et moyens d'inondations de plaine hors zones agricoles et urbanisées
- RP** : risques moyens et forts de chutes de pierres et de blocs
- RP - RG** : risques moyens et forts de chutes de pierres et de blocs et risques faibles et moyens de glissement de terrains
- RP - RG - Bv** : risques moyen de chutes de pierres et de blocs, risques moyen de glissements de terrains et risque faible de ruissellement sur versant
- RP - RG - RV** : risques moyen de chutes de pierres et de blocs, risques moyen de glissements de terrains et risques moyen de ruissellement sur versant
- RV** : risques moyens et forts de ruissellement sur versant
- RV - Bg** : risques fort de ruissellement sur versant et risques faible de glissements de terrain
- RV - RP - RG** : risques fort de ruissellement sur versant, risques moyen de chutes de pierres et de blocs et risques moyens de glissements de terrains

Constructibles avec prescriptions définies par le règlement

- Bc1** : risques faible de crues rapides de rivière
- Bc2** : risques moyen de crues rapides de rivière
- Bg** : risques faibles de glissements de terrain
- Bg - Bp** : risques faibles de glissements de terrain et de chutes de pierres et de blocs
- Bi'1** : risques faible de sous type d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- Bi'2** : risques moyen de sous type d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- Bp** : risques faible de chutes de pierres et de blocs
- Bv** : risques faibles de ruissellement sur versant



- UA** : zone urbaine historique
- N** : zone naturelle
- NJ** : zone naturelle de jardin à préserver
- Espace Boisé Classe**
- Natura 2000**
- Znieff de type I**
- Zones Humides**
- Espace Naturel Sensible**
- Marge de recul - limite de référence**



Règlement et situation au regard de l'assainissement (Cf. Règlement du PLU et zonage assainissement)

Les terrains concernés par cette OAP sont situés en zone UA correspondant au centre urbain et historique de la ville de Crémieu. Le terrain est cependant situé au-dessus de la ville médiévale dans un secteur moins dense que la ville basse. Ces terrains sont encadrés par les dispositions de la zone S1a de l'AVAP « Urbanisme dans la pente ».

▪ **Enjeux principaux :**

- Encadrer l'urbanisation de l'ensemble de la Montée Saint Laurent classée en zone UA, et en particulier de sa dent creuse principale, en prenant en compte les enjeux fonctionnels, paysagers, architecturaux et topographiques des lieux.
- Assurer l'intégration paysagère des constructions nouvelles depuis les principaux points de vue et de co-visibilité de la commune (faubourg des Moulins, Colline Saint Hippolyte...).
- Préserver le patrimoine existant, le caractère architectural et le rythme des constructions sur ce secteur dominant, de par sa position, la ville médiévale.
- Sécuriser les accès et les flux de desserte sur la Montée Saint Laurent.
- Seules les constructions à destination d'habitation seront autorisées dans le périmètre de l'OAP. Pourront toutefois être autorisés, si nécessaires, les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt public ou collectif.

- **Principes d'aménagement :**

Enjeux paysagers et végétalisation

Le front de rue nord de la montée Saint Laurent devra présenter un rythme de construction discontinu et interrompu d'espaces libres de construction et végétalisés. En particulier, une trouée végétale d'une largeur minimale de 10 mètres et libre de construction devra être respectée conformément au schéma de principes. Cette bande devra être végétalisée et sa végétation existante préservée et mise en valeur. Conformément aux dispositions du règlement les Espaces Boisés Classés seront préservés (se reporter aux dispositions du règlement sur ce point).

Typologie du bâti et implantation des constructions

Les constructions réalisées sur l'ensemble du périmètre de l'OAP ne dépasseront pas R+1. Les combles aménagés sont autorisés sous réserve d'être éclairés côté par des dispositifs de lucarne qui participeront à l'animation des façades. Pour les constructions nouvelles réalisées dans la dent creuse principale, elles devront présenter un sens de faîtage dominant perpendiculaire à la Montée Saint Laurent et un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Sur l'ensemble de l'OAP, les constructions seront de type individuel et la dent creuse principale ne pourra accueillir que deux logements au maximum. Conformément aux dispositions du règlement, les bâtiments nouveaux seront implantés à l'alignement ou, le cas échéant, sur la limite fixée par le dispositif de marge de recul (se référer au règlement du PLU pour plus de précisions).

Patrimoine

Les murs typiques repérés au schéma de principes ne devront pas être démolis et seront mis en valeur. Une seule ouverture nouvelle pourra être autorisée sur ces murs afin de permettre la création d'un accès carrossable aux nouvelles constructions réalisées dans la dent creuse principale. Cet accès nouveau est admis sous réserve que la largeur de son ouverture respecte les dimensions nécessaires à l'accès des véhicules sans excéder cette nécessité. Le bouchement éventuel d'un accès existant devra être réalisé en pierre locale. Deux bâtiments sont repérés par l'AVAP comme immeubles d'intérêt patrimonial remarquable C2 (voir dispositions AVAP).

Accès, desserte et modes doux

Les accès existants sur l'ensemble des terrains devront être priorités pour répondre aux besoins des nouveaux projets. Pour les terrains concernés par les murs typiques à préserver, en dehors de la dent creuse principale, aucun accès nouveau ne sera autorisé. Concernant la dent creuse principale, l'accès aux constructions nouvelles sera nécessairement mutualisé au niveau de l'accès existant ou par le biais d'un accès nouveau tel qu'identifié dans le schéma de principe. Sur l'emprise de la trouée végétale, les revêtements liés à l'accès et/ou à la desserte interne du terrain devront présenter des surfaces perméables.

Gestion des eaux usées et pluviales

Les secteurs de pleine terre repérés au schéma de principes devront être préservés de tout affouillement, même superficiel, et végétalisés. Ils seront maintenus libres de construction.

Les surfaces de stationnement extérieur devront être réalisées avec des revêtements perméables.

- **Phasage :**

L'urbanisation de ce secteur, en dehors des travaux de confort, réhabilitation, extension et annexe des bâtiments existants, ne sera possible qu'à partir de la signature de l'ordre de service relatif aux travaux d'augmentation des capacités de la STEP et de la réalisation des travaux d'extension du réseau d'assainissement sur la Montée Saint Laurent.