

6. OAP 3 – LES CONTAMINES



photo aérienne et cadastre 1/2500 – source geoportail.gouv.fr

1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX

Le secteur des Contamines, au sud du bourg, représente le plus important potentiel de développement de la commune, mais est soumis à un ensemble de conditions complexes :

- situation en « pied de village » très visible, mettant en question la silhouette vue du sud ; enjeu paysager important ;
- terrain en légère pente vers le sud, très bien orienté pour de l'habitat, mais nécessitant une réflexion d'ensemble pour l'écoulement des réseaux EU et EP ;
- zone agricole sensible au risque d'enclavement, risque également de fermeture de corridors écologiques ;
- présence de 2 locaux d'activités en premier plan en aval du bourg : situation marginale, peu compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble ;
- grande étendue du secteur (environ 3,8 ha pour la seule zone AU1) mais avec une configuration difficile, des terrains à la géométrie complexe et risquant d'être enclavés
- présence en aval de la mare des Contamines, zone humide correspondant à une résurgence des eaux pluviales du bas du coteau ; problème aigu de gestion des eaux pluviales ;
- défaut du réseau d'assainissement de la rue du Dauphiné, en unitaire, qui est saturé par les eaux pluviales ;
- circulation rapide sur le bas de la rue du Dauphiné ;
- quelques éléments de patrimoine bâti (murs en pierres) et végétal (arbres) intéressants.

Risques naturels : une partie du secteur (partie en aval de la zone) est concernée par des aléas faibles ou moyens de ruissellement de versant.

Comment définir une vision d'ensemble et un schéma d'organisation répondant à tous ces enjeux, réalisable en plusieurs phases ?



Vue générale du sud, en bas de la rue du Dauphiné ; silhouette caractéristique du village depuis le nord de Belmont



Vue depuis l'angle sud-ouest du secteur concerné, rue du Dauphiné. On distingue l'un des 2 locaux d'activités présents sur le site.



Vue depuis l'espace agricole au sud. Le premier plan devrait rester agricole, mais l'urbanisation nouvelle formera une nouvelle lisière, dont la silhouette ne devrait pas dépasser les constructions existantes



En remontant la rue du Dauphiné : à gauche, un accotement non aménagé, des vieux tilleuls, jusqu'au début de la séquence bâtie en front de rue, sans trottoir



Dans la partie nord de la zone : accès possible par le nord, depuis le chemin de la Massonne, qui peut difficilement être un accès principal ; mais il est nécessaire pour désenclaver la partie haute du site, relativement étroite et enserrée entre des propriétés bâties (à droite, vue depuis l'aval de la partie nord du site)



Éléments de patrimoine : patrimoine naturel avec la mare des Contamines, patrimoine bâti avec le mur en pierres qui limite la zone au nord-ouest

Le secteur concerné était classé au POS en zones NA, UB et UI.

La zone NA était très étendue et réduisait notablement la zone agricole au risque de l'enclaver. La zone UI constituait une anomalie tant fonctionnelle que paysagère.

Le secteur concerné par l'OAP 3 est classé en zone UB, AU1 et N, pour une superficie totale de 6,2 ha environ.

2/ OBJECTIFS

- Définir un schéma d'aménagement d'ensemble répondant à tous les enjeux précités
- Permettre un aménagement progressif (phasage) du secteur, sans pénaliser aucun terrain
- Valoriser le foncier, avec une variété de formes d'habitat possibles, localisées notamment selon leur impact paysager
- Intégrer une réhabilitation hydraulique générale du site, intéressant tout le bassin versant du sud du bourg
- Intégrer l'objectif de mixité sociale : compte tenu de l'importance du potentiel et de la proximité du centre bourg, les programmes de logement devront inclure une part significative de logements sociaux locatifs et/ou d'Accession sociale à la propriété (ASP).

3/ HYPOTHÈSES

Infrastructures publiques

L'OAP 3 inclut la réalisation d'infrastructures et d'équipements sous maîtrise d'ouvrage communale, avec des Emplacements réservés (ER) correspondants :

- élargissement de la rue du Dauphiné pour aménager des trottoirs et un fossé d'écoulement des eaux de surface, jusqu'à Belmont ;
- création d'une voie d'accès vers le cœur de la zone ;
- aménagement d'un vaste système de rétention et de traitement des EP en aval de l'opération, répondant à ses besoins propres mais aussi aux besoins de correction hydraulique du bassin versant du sud du bourg, et incluant la mare des Contamines dans un aménagement paysager soigné.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF : l'aménagement des zones AU est conditionné par la réalisation de travaux d'amélioration des réseaux et des installations de traitement des eaux usées, pour permettre d'absorber la charge supplémentaire correspondant à leur développement.

Participation financière des opérateurs

Une participation financière des aménageurs sera demandée pour la réalisation de ces infrastructures nouvelles, à hauteur de leur intérêt particulier par rapport à l'intérêt général.

La répartition des financements sera déterminée à l'occasion de la modification du PLU nécessaire pour l'aménagement opérationnel de la zone AU1.

Modification ultérieure du PLU

La réalisation de l'opération sur la zone AU1 nécessite une modification du PLU, qui sera engagée lorsque les conditions opérationnelles seront définies et validées par la commune.

Maîtrise foncière

Il est prématuré de déterminer, dans le cadre du PLU, les procédures foncières et opérationnelles les mieux adaptées, mais le montage de l'opération devra considérer le potentiel foncier dans son ensemble, avant tout phasage ou découpage, afin que les charges d'aménagement soient équitablement réparties.

4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre de l'OAP : l'OAP 3 concerne la totalité de la zone AU1, le secteur N situé en aval de la zone AU1, et la partie de la zone Ub précédemment classé en zone UI au POS (rendant possible la mutation d'un secteur d'activités économiques en habitat)

- Accès à la zone et desserte interne : le schéma général d'aménagement prévoit 2 accès automobiles à l'ouest depuis la rue du Dauphiné, 1 accès automobile secondaire depuis le chemin de la Massonne

- Dégagements visuels : le schéma général d'aménagement prévoit des dégagements visuels dans la continuité de certaines voies, en direction de l'espace naturel et agricole à l'est

- Traitement des eaux pluviales et espaces naturels : le schéma général d'aménagement prévoit un vaste dispositif de rétention et de traitement des EP, incluant la réhabilitation hydraulique et la mise en valeur de la mare des Contamines, et dont l'aménagement paysager peut en faire un espace naturel accessible au public

- Implantation des constructions : l'orientation des voies permet l'optimisation de l'orientation solaire des constructions

- Densité et hauteurs : les hauteurs et densités des constructions seront progressives pour ménager la vision lointaine de la silhouette du bourg.

Les hauteurs les plus importantes, jusqu'à R+2+combles, seront possibles le long de la rue du Dauphiné en zone Ub, jusqu'à environ 40m de la rue.

Des hauteurs plus modestes (R+1+combles), avec un bâti discontinu laissant beaucoup de place à la végétation, constitueront la lisière sud de l'opération, en zone AU1.

Des hauteurs également modestes mais avec un bâti plus compact (habitat individuel groupé ou intermédiaire) caractériseront le cœur de l'opération, la partie nord de la zone AU1.

- Mixité sociale de l'habitat : les logements locatifs sociaux seront en principe regroupés sur une assiette foncière spécifique

- Phasage : compte tenu de la grande dimension du secteur, un phasage des opérations sera nécessaire.

En zone Ub, la réalisation de logements n'est pas soumise à des conditions préalables, mais devra respecter les Emplacements réservés prévus et toutes les conditions générales de l'OAP.

En zone AU1, la réalisation des aménagements communs, en aval du site, doit logiquement faire partie d'une première phase. Le schéma général d'aménagement a été étudié pour permettre un phasage de l'opération selon les disponibilités foncières (tracés et découpage respectant globalement le parcellaire existant).

Voir SCHÉMA 1/2000 ci-après

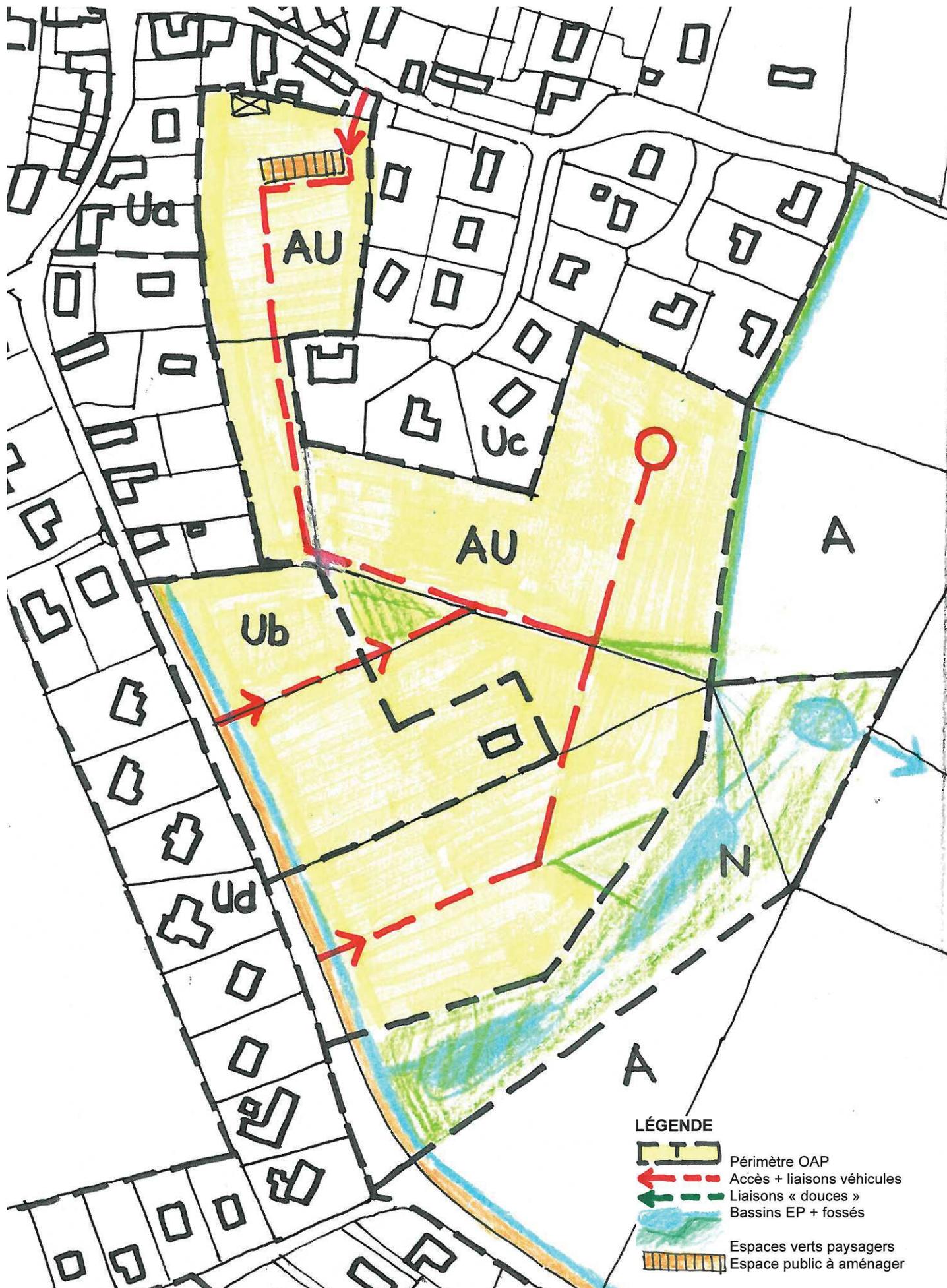


SCHÉMA 1/2000

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Le secteur concerné par l'OAP 3 est classé en zones UB, AU1 et N, pour une superficie totale de 6,2 ha environ.

Vocation, fonctions possibles

Habitat essentiellement. La situation de la zone n'est *a priori* pas favorable à des activités commerciales ou de services ; cependant, le règlement ne l'exclut pas et des rez-de-chaussée d'activités seraient peut-être intéressants sur la rue du Dauphiné.

Densité et typologie

L'objectif dans ce secteur est d'atteindre une densité moyenne de 30 à 35 logements à l'hectare, soit un total d'environ 110 logements sur l'ensemble du secteur, dont 50 en zone Ub et 60 en zone AU1. Ces logements pourraient se répartir en plusieurs types d'habitations, selon leur localisation :

- petits immeubles collectifs en bordure de la rue du Dauphiné ;
- maisons individuelles isolées en lisière de l'espace naturel et agricole
- maisons individuelles groupées ou habitat intermédiaire au cœur de l'opération.

Mixité sociale de l'habitat

L'importance de l'opération et sa proximité du centre du bourg en font un enjeu de mixité sociale, pour le maintien d'un équilibre social et générationnel de la population de la commune. L'opération sera soumise à des exigences minimales de logements sociaux locatifs.

Dans le nouveau secteur classé en Ub, un taux minimal renforcé de logements locatifs sociaux est aussi la contrepartie d'une valorisation de terrains qui étaient classés en zone d'activités (UI) dans le POS.

6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Les principes de l'OAP sont consolidés par les dispositions réglementaires suivantes :

- Limites de zones (règlement graphique) : l'OAP 3 correspond à plusieurs zones ou parties de zones du PLU, la zone AU1, un secteur en zone N et une partie de la zone Ub.

Le classement en zone AU est justifié par la nécessité de réaliser des infrastructures internes. Un classement en zone AU indiquée de certaines parties du secteur a semblé prématuré, le découpage du secteur en plusieurs phases ne pouvant pas être décidé rapidement et l'ensemble du secteur nécessitant des infrastructures communes.

Le secteur en zone N correspond aux terrains nécessaires pour réaliser des dispositifs de rétention et de traitement des eaux pluviales, avec un aménagement paysager soigné.

Le secteur en zone Ub correspond à la possibilité d'évoluer d'un bâti d'activités artisanales vers de l'habitat,

Le périmètre de la zone NA du POS a été sensiblement réduit.

- Emplacements réservés : 3 ER nécessaire

1/ ER 3 pour élargissement et aménagement de la rue du Dauphiné ;

2/ ER4 pour voie d'accès vers l'intérieur de la zone AU1 ;

3/ ER5 pour aménagement de bassins de rétention paysagés en aval de l'ensemble du secteur

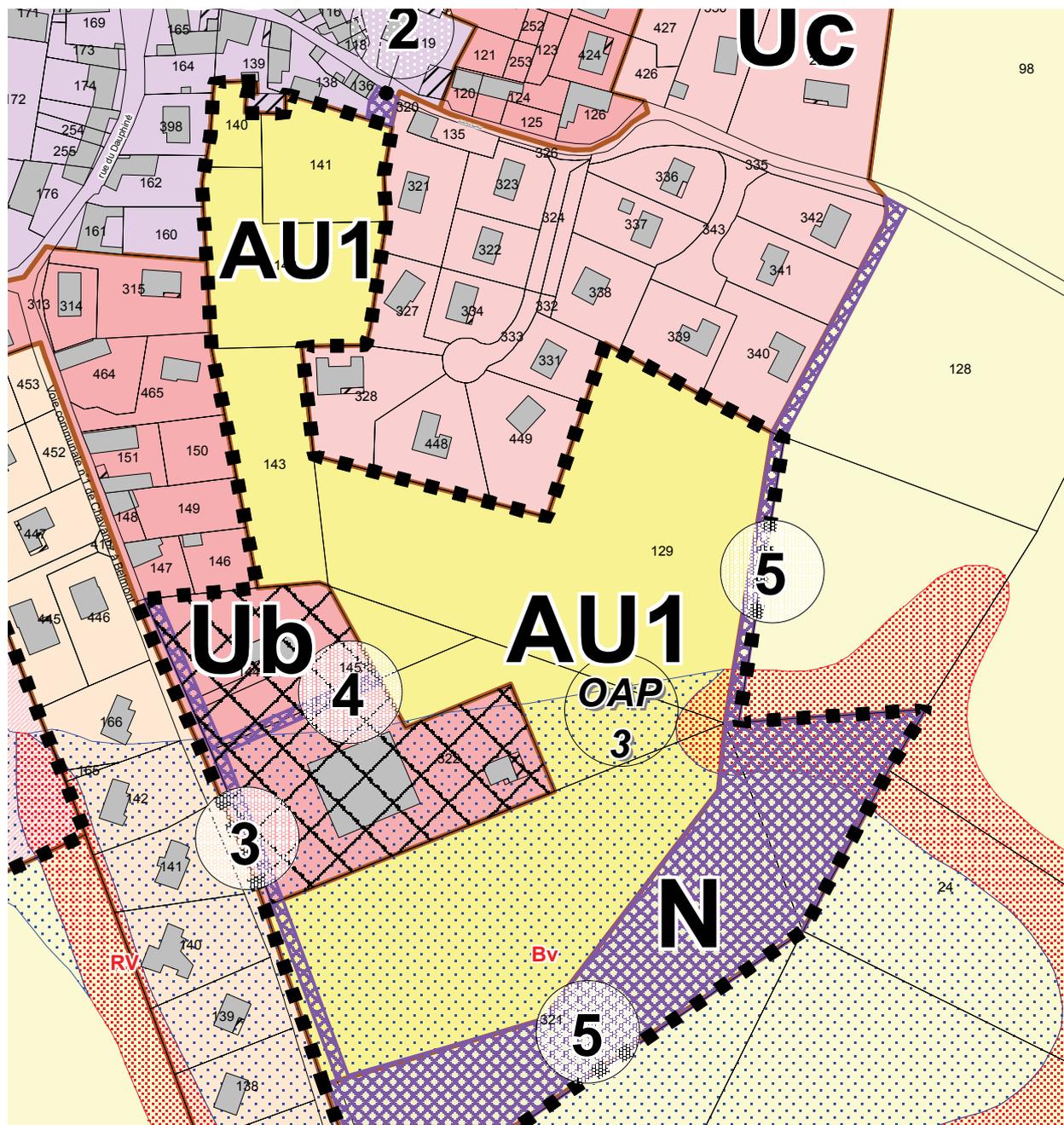
- COS maximal (article 14 du règlement) : en vertu de la loi ALUR du 24 mars 2014, les COS maximaux sont supprimés. La densité optimale est de 70 logements/hectare). Pour le reste du secteur en zone AU1, les règles ne sont pas fixées et seront précisées lors d'une modification ultérieure du PLU, nécessaire pour réaliser l'opération.

- Réglementation des implantations (article 6 du règlement) : pas de contrainte particulière.

- Réglementation des hauteurs maximales (article 10 du règlement) : elle n'est prévue que pour la zone Ub (hauteurs maximales de 8 m en 1^{er} rang et 12 m en 2^e rang) compatibles avec l'environnement immédiat et la préservation de la silhouette du bourg vu depuis l'aval). Pour le reste du secteur en zone AU1, les règles ne sont pas fixées et seront précisées lors d'une modification ultérieure du PLU, nécessaire pour réaliser l'opération.

- Mixité sociale de l'habitat (article 2 du règlement) : le secteur concerné par l'OAP 3 se trouve dans le secteur de mixité sociale qui impose un minimum de logements locatifs sociaux (en nombre et en surface, avant division foncière) de 25% sur la partie située en zone Ub, et de 15% dans la partie située en zone AU.

- Risques naturels : l'aménagement de la zone devra prendre en compte, tant pour les infrastructures que pour les constructions, les aléas présents sur le secteur.
- Assainissement collectif : aménagement conditionné à la réalisation d'infrastructures capables de supporter la charge supplémentaire liée à la capacité de la zone.



Règlement graphique (zonage) du PLU, extrait – 1/2500

7/ ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Milieu naturel globalement banalisé (champs labourés), mais permettant au sud le passage de la faune sauvage. Petit milieu naturel remarquable constitué par la mare des Contamines, au sud du secteur, dont le projet intégrera le maintien en bon état de fonctionnement hydraulique.

Enjeux importants de maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, dépassant le niveau de l'opération concernée peut toucher tout le bassin versant sud du bourg. Étude hydraulique réalisée par GINGER Environnement et infrastructures (août 2010), proposant 3 scénarios ; à reprendre lors des études détaillées sur l'aménagement du secteur.

Le projet est dans son ensemble susceptible d'apporter des solutions à des problèmes plus larges, et d'améliorer sensiblement la qualité environnementale des milieux proches.

7. OAP 4 – BELMONT NORD



photo aérienne et cadastre 1/2000 – source geoportail.gouv.fr

1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX

Le petit secteur de Belmont nord se trouve entre la rue du Ronget (du bourg à Belmont) et le coteau, sur une pente assez forte (10 à 15%).

L'accès se fait par un petit chemin public qui monte sur le coteau, étroit et non équipé.
L'accès par le sud n'est pas possible, la voirie du lotissement situé au sud (rue de la Colline) restant privée.

Une partie des terrains appartient à la commune (parcelles 107 et 108).
L'autre partie du secteur est couverte d'une végétation de coteau assez dense mais sans intérêt particulier.

Risques naturels : une partie du secteur (partie en aval de la zone, forte pente) est concernée par des aléas moyens de glissement de terrain.

Le secteur concerné est classé en zone AUc3, pour une superficie de 0,7 ha.

Comment organiser le développement de ce petit secteur ?
Quel type de programme prévoir pour valoriser le foncier ?
Comment prendre en compte le relief et les conditions d'accès ?



Accès au secteur depuis la rue du Ronget. Il est prévu d'élargir le chemin d'accès à droite (convention passée lors de l'acquisition de cette propriété par un particulier)



Chemin de montée vers le cœur du site : étroit, avec une pente assez forte en amont.

2/ OBJECTIFS

- Définir un schéma d'aménagement qui prend en compte l'accès et le relief
- Valoriser le foncier, avec une variété de formes d'habitat possibles

3/ HYPOTHÈSES

L'OAP 4 inclut la réalisation d'infrastructures et d'équipement sous maîtrise d'ouvrage communale : élargissement et équipement du chemin d'accès.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF : l'aménagement des zones AU est conditionné par la réalisation de travaux d'amélioration des réseaux et des installations de traitement des eaux usées, pour permettre d'absorber la charge supplémentaire correspondant à leur développement.

4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre de l'OAP : l'OAP 4 concerne la totalité de la zone AUc3.
- Accès à la zone et desserte interne : 1 accès à la zone prévu depuis la rue du Ronget, en élargissant le chemin depuis la rue
- Traitement des eaux pluviales : le traitement des EP devra se faire à la parcelle, la pente du terrain ne permettant pas de réaliser un aménagement collectif.
- Densité et hauteurs : densité et hauteurs modérées, correspondant à l'environnement existant bâti existant
- Mixité sociale de l'habitat : le secteur est de petite taille, mais la commune peut réaliser de sa propre initiative du logement locatif social ou en ASP (Accession sociale à la propriété) sur les terrains lui appartenant.
- Conditions opérationnelles : compte tenu de la petite dimension de la zone, pas de fractionnement de l'aménagement général, pas de phasage envisagé. Les charges d'aménagement interne de la zone seront partagés entre les différents opérateurs immobiliers.

Voir SCHÉMA 1/2000 ci-après

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME

La surface de la zone AUc3 est de 0,7 ha environ. La partie centrale de la zone n'est pas constructible (aléa moyen de glissement de terrain).

Vocation, fonctions possibles

Habitat essentiellement. La situation de la zone n'est pas favorable à des activités commerciales ou de services, même si le règlement ne l'exclut pas.

Densité et typologie

L'objectif dans ce secteur est d'atteindre une densité moyenne de 30 logements à l'hectare, soit un total d'environ 20 logements sur l'ensemble de la zone AUc3. Ces logements pourraient se répartir en plusieurs types d'habitations : maisons individuelles isolées, mais aussi maisons individuelles groupées et petits immeubles collectifs.

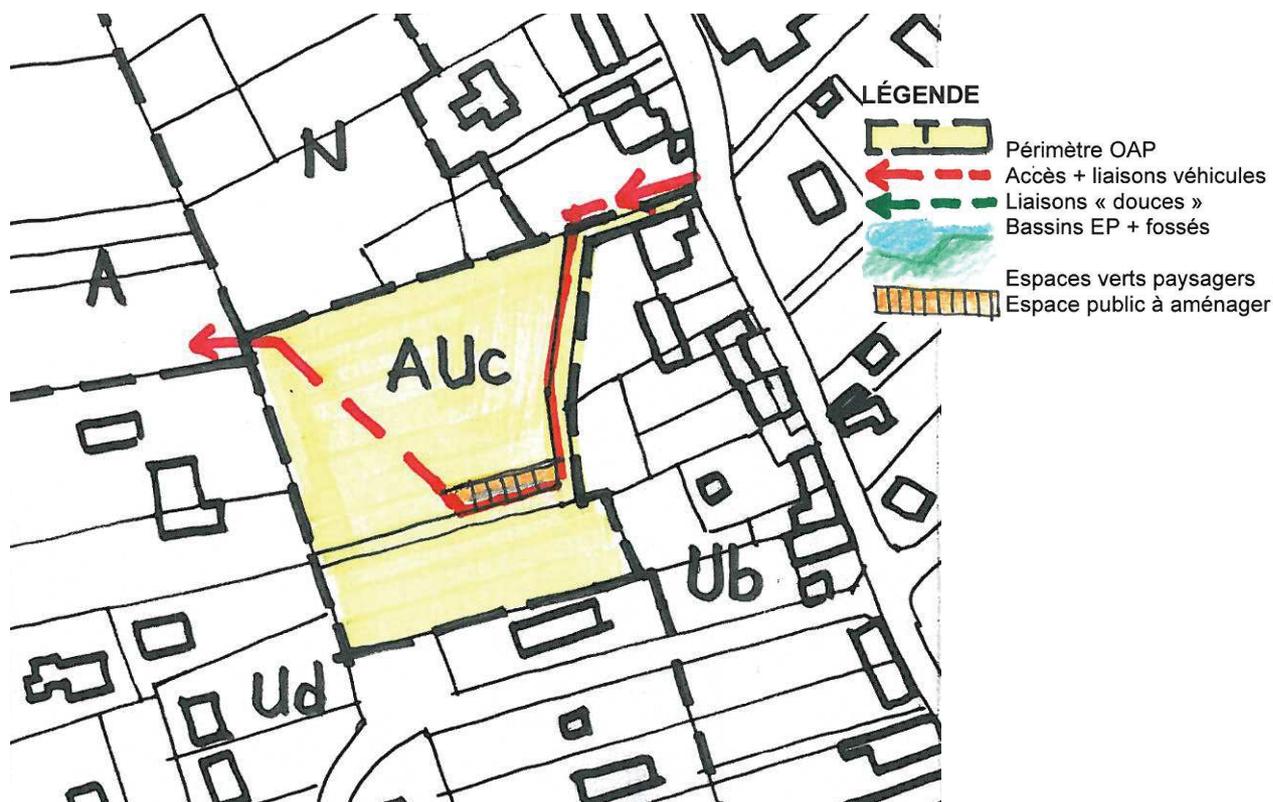


SCHÉMA 1/2000

6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Les principes de l'OAP sont consolidés par les dispositions réglementaires suivantes :

- Limites de zones (règlement graphique) : l'OAP 4 correspond à la zone AUc3 du PLU. Le classement en zone à urbaniser est justifié par la nécessité de réaliser l'équipement de l'infrastructure interne de la zone, à partir de l'accès possible.

- Emplacements réservés : pas d'ER nécessaire

- COS maximal (article 14 du règlement) : en vertu de la loi ALUR du 24 mars 2014, les COS maximaux sont supprimés. La densité optimale est d'environ 30 logements/hectare, compte tenu de la pente du terrain.

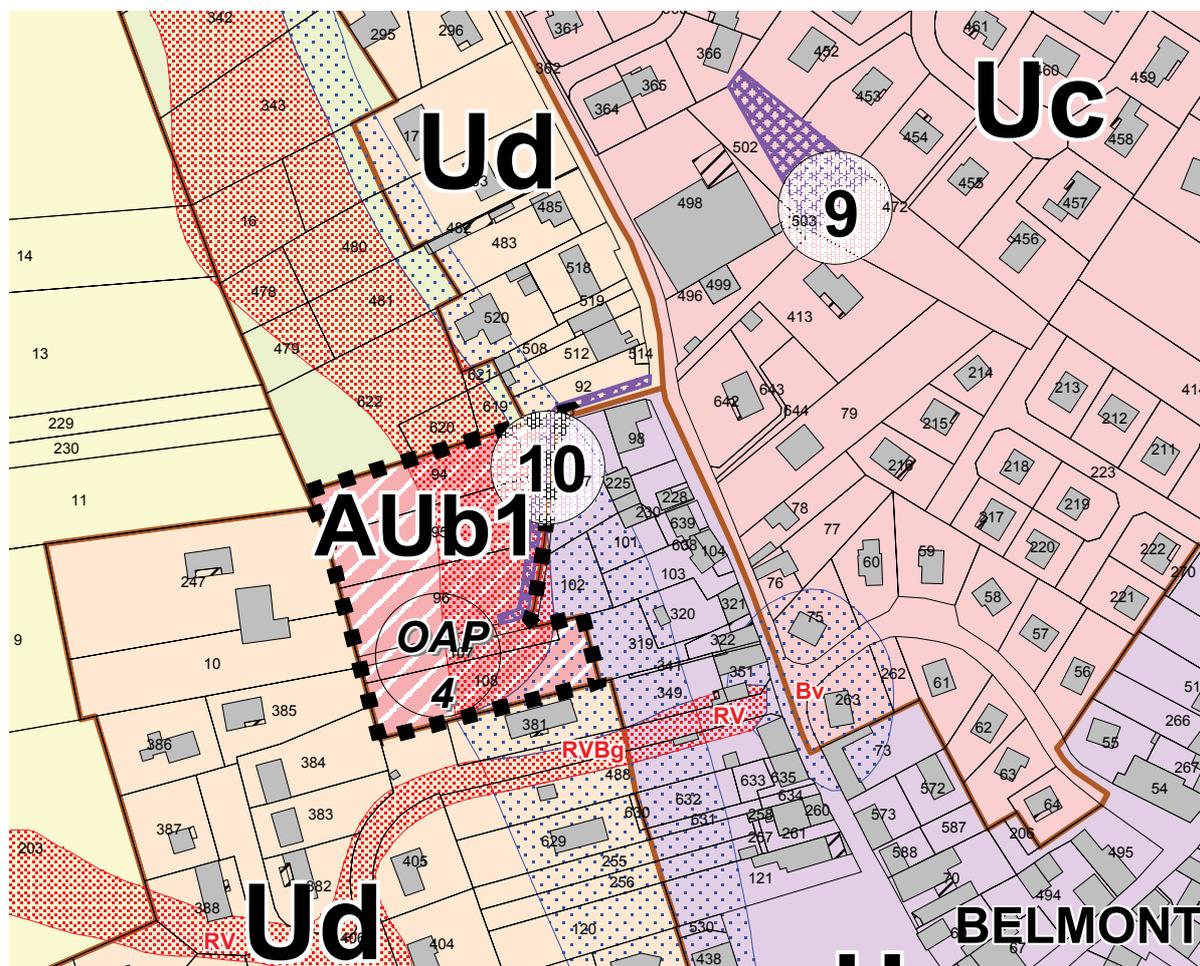
- Réglementation des implantations (article 6 du règlement) : pas de contrainte particulière

- Réglementation des hauteurs maximales (article 10 du règlement) : le règlement de la zone AUc, comme celui de la zone Uc voisine, définit des hauteurs maximales compatibles avec l'orientation de programme et avec le caractère du tissu urbain environnant.

- Mixité sociale de l'habitat (article 2 du règlement) : pas de taux minimal de logements locatifs sociaux de mixité sociale.

- Risques naturels : l'aménagement de la zone devra prendre en compte, tant pour les infrastructures que pour les constructions, les aléas présents sur le secteur.

- Assainissement collectif : aménagement conditionné à la réalisation d'infrastructures capables de supporter la charge supplémentaire liée à la capacité de la zone.



Règlement graphique (zonage) du PLU, extrait – 1/2500

7/ ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Milieu naturel relativement banal, boisement résultant de l'enfrichement ; pas d'enjeu particulier.

8. OAP 5 – BANDON ZA



photo aérienne et cadastre 1/2000 – source geoportail.gouv.fr

1/ SITUATION, QUESTIONS, ENJEUX

Le secteur de Bandon se trouve en bordure à l'ouest de la route de Loyettes (RD 18) et s'inscrit dans un système d'activités industrielles et artisanales au nord et au sud, avec toutefois des petites enclaves d'habitat existant.

Un grand terrain de 5,9 ha (parcelles 70 et 71) appartient à la commune et est viabilisé en bordure de route. Il était classé en zone UY (zone d'activités artisanales et industrielles) au POS.

La commune souhaite confier à un aménageur la viabilisation interne de la nouvelle zone d'activités à créer dans ce secteur.

Les terrains bénéficient d'une façade importante le long de la RD 18 (250 m de longueur) qui peut former un linéaire attractif pour des activités commerciales (effet de vitrine). La vocation commerciale serait privilégiée pour les terrains situés en front de route.

Les terrains à l'intérieur de la zone pourraient accueillir des activités artisanales ou industrielles de taille variée. Plusieurs entreprises de Chavanoz possédant des locaux insérés dans un tissu résidentiel et ne permettant pas d'extension de leur activité peuvent être intéressées par une nouvelle localisation dans cette zone.

La commune souhaite que cette zone soit attractive et réponde aux meilleures exigences en matière de développement durable, avec une valorisation maximale du foncier.

Les terrains sont accessibles par la RD 18 ; bien que la voie se trouve ici à l'intérieur d'une agglomération, un aménagement de sécurité spécifique sera nécessaire pour accéder à la nouvelle zone.

L'autre côté de la route (le côté est) se trouve sur la commune voisine de Tignieu-Jamezieu, avec des constructions existantes en bordure de voie. Il ne semble pas pertinent d'envisager un traitement symétrique des 2 côtés de la route à cet endroit, et un aménagement d'accès coordonné entre les deux communes. L'aménagement de sécurité sera donc unilatéral, il se trouvera uniquement sur la commune de Chavanoz.

Un chemin public existe au nord-ouest du terrain, depuis la route de Belmont. Très étroit, il ne peut servir d'accès principal ni même d'accès secondaire permanent à la zone. Il peut en revanche servir d'accès occasionnel de sécurité, et de passage pour des réseaux.

Pas de risques naturels.

Quelles conditions d'aménagement définir pour maîtriser l'aménagement de cette nouvelle zone d'activités, tout en laissant la programmation fonctionnelle aussi ouverte que possible pour répondre à des besoins encore peu précis ?



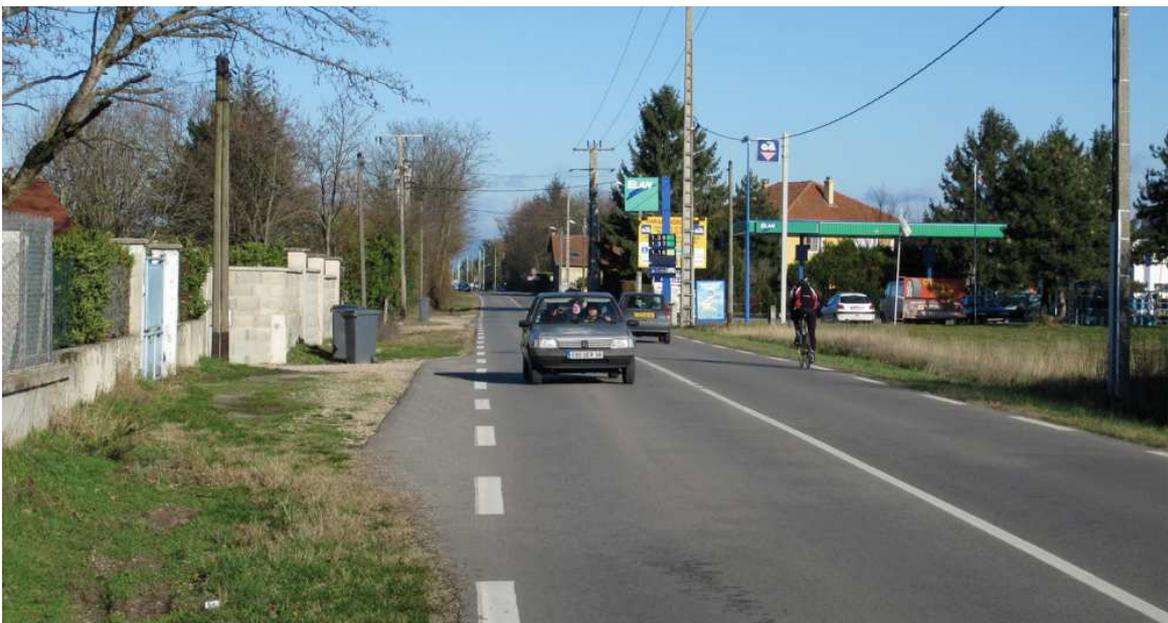
RD 18 (route de Loyettes) vue vers le nord à l'entrée du secteur résidentiel des Cinq chemins : l'emprise est large, mais l'aménagement des trottoirs discontinu, irrégulier, peu favorable tant aux piétons qu'aux cyclistes



RD 18, vue vers le nord, à l'entrée des Cinq chemins : l'aménagement des accotements s'interrompt et l'emprise se rétrécit. À droite, on se trouve sur la commune de Tignieu-Jamezieu.



RD 18, vue vers le nord, à l'entrée des Cinq chemins : emprise rétrécie et accotements non aménagés



RD 18, vue vers le nord, au sud du secteur. Le secteur de Bandon se trouve à gauche après le petit groupe de maisons existantes. L'emprise est irrégulière et les accotements non aménagés.



RD 18, vue vers le sud à la sortie des Cinq chemins : interruption des aménagements pour les cycles et des trottoirs



RD 18, vue vers le sud : rétrécissement important de l'emprise. La nouvelle zone d'activités projetée se trouve à droite près le panneau de sortie d'agglomération.



Le chemin au nord du terrain, vue vers le nord (vers la route de Belmont). Le chemin est étroit, ne peut servir d'accès permanent, mais est intéressant pour le passage de réseaux.

2/ OBJECTIFS

- Organiser une nouvelle zone d'activités pour proposer une offre nouvelle à Chavanoz
- Intégrer les parcelles 72 et 73 dans un schéma d'aménagement général, même si résidentiel
- Garantir des conditions d'accès et de desserte commodes et sûres, pour les visiteurs comme pour les PL
- Optimiser les différentes situations présentes dans la zone, selon le type d'activités possibles
- Valoriser le foncier, avec une variété d'activités possibles et une densité élevée

3/ HYPOTHÈSES

L'OAP 6 n'inclut pas nécessairement la réalisation d'infrastructures et d'équipements sous maîtrise d'ouvrage communale, la viabilisation du secteur peut être prise en charge par un aménageur.

Le PLU prévoit cependant un Emplacement réservé sur la totalité du côté ouest de la route de Loyettes, afin de régulariser l'emprise actuellement variable de cette voie et de permettre un aménagement continu de ce côté de la voie (trottoirs), même si les fonctions varient sur cette longueur (alternance d'activités et de maisons d'habitation).

4/ PRINCIPES ET CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre de l'OAP : l'OAP 6 concerne une partie de la zone UI (parcelles 70, 71, 72 et 73).
- Accès à la zone et desserte interne :
 - entrées et sorties de la zone sans tourne-à-gauche pour les PL (il existe des carrefours giratoires à proximité sur la route de Loyettes, dans chacune des 2 directions, qui permettent aux PL de faire aisément demi-tour)
 - principe de desserte en boucle
 - fermeture possible des accès aux heures de fermeture des activités
 - stationnement banalisé sur contre-allée le long de la RD, à disposition de l'ensemble des visiteurs des commerces en front de rue
 - accès secondaire occasionnel par le chemin au nord
- Implantation du bâti :
 - formation d'un front bâti aussi continu que possible le long de la RD 18 (vitrine commerciale)
 - pas de recul imposé aux constructions par rapport aux voies de desserte interne, pour éviter des espaces résiduels souvent inutilisés
- Traitement des eaux pluviales et espace public : le traitement des EP de voirie pourrait se faire par un bassin de rétention situé au nord de la zone, permettant de réaliser une boucle de demi-tour pour les PL (option à préciser, selon découpage interne de la zone)
- Densité, découpage et hauteurs : le découpage interne de la zone sera réalisé en fonction des besoins, selon la nature et la taille des entreprises intéressées
- Conditions opérationnelles : l'opération nécessite l'intervention d'un aménageur qui réalise les infrastructures nouvelles (voirie), selon les conditions définies par le schéma de l'OAP.

Voir SCHÉMA 1/2000 ci-après



LÉGENDE

-  Périimètre OAP
-  Accès + liaisons véhicules
-  Liaisons « douces »
-  Bassins EP + fossés
-  Espaces verts paysagers
-  Espace public à aménager

SCHÉMA 1/2000

5/ ORIENTATIONS DE PROGRAMME

La surface de la partie concernée de la zone Ui est de 5,9 ha environ.

Vocation, fonctions possibles

Activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires) exclusivement, pas d'habitat sur le site.

Densité et typologie

La commune cherche à valoriser ce terrain au maximum avec une densité élevée, une occupation optimale du sol. L'alignement des façades sur les voies est non seulement possible mais favorable, en particulier le long de la route de Loyettes, à un effet vitrine des constructions.

6/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Les principes de l'OAP sont consolidés par les dispositions réglementaires suivantes :

- Limites de zones (règlement graphique) : l'OAP 6 correspond à une partie de la zone Ui du sud de la commune. Le classement en zone Ui est justifié par l'existence des accès et réseaux nécessaires en bordure du site, même si une infrastructure interne est nécessaire.

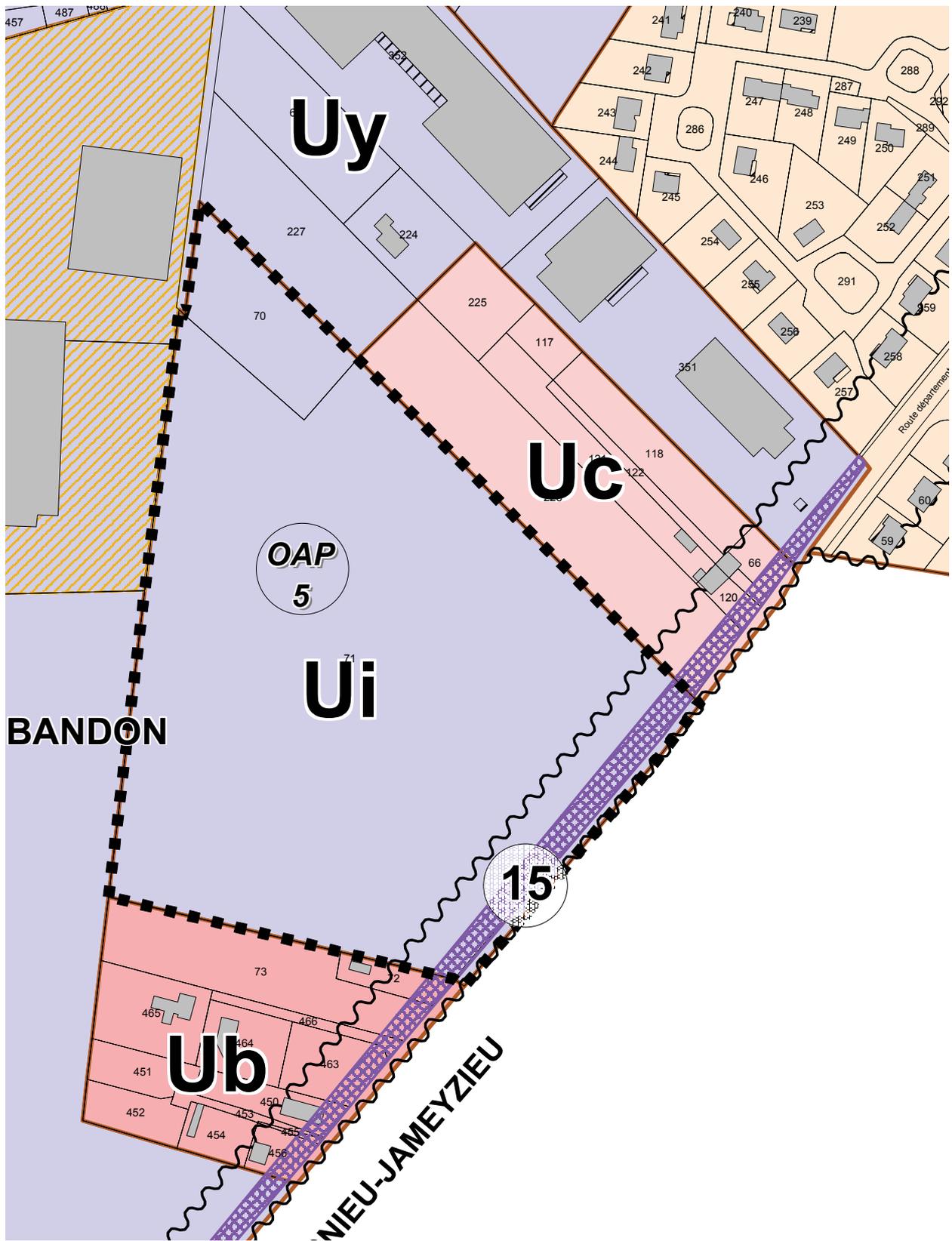
- Emplacements réservés : pas d'ER nécessaire pour l'aménagement interne de la zone, mais ER pour régularisation et élargissement de l'emprise de la RD 18 (ER 14). Le chemin au nord peut être élargi dans la zone aménagée (terrain appartenant à la commune).

- Densité : pas de COS maximal (article 14 du règlement) mais un CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal de 0,75 (75%) qui permet une forte densité. C'est la nature des activités, et notamment leurs besoins en matière d'aires de manœuvre de PL, qui devrait déterminer la densité réelle des constructions.

- Réglementation des implantations (article 6 du règlement) : pas de contrainte particulière, les implantations à l'alignement des voies et sur limites séparatives sont autorisées afin de favoriser l'économie du foncier.

Des dispositions devront cependant être prises pour limiter la diffusion des nuisances éventuelles (recul minimal des constructions en limite de la zone).

- Réglementation des hauteurs maximales (article 10 du règlement) : le règlement de la zone Ui définit des hauteurs maximales de 12 m compatibles tous les types de programme souhaités



Règlement graphique (zonage) du PLU, extrait – 1/2500

7/ ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Pas de milieu naturel remarquable (terrain en friches, sans boisements).

Nécessité de prendre en compte dans l'aménagement global, conformément à la réglementation, la rétention des eaux pluviales générées par l'urbanisation nouvelle (bassin de rétention à positionner après étude plus précise).