

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE



M2 APPRO
2022

2.2

J.MARIE FREYDEFONT
URBANISTE



PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REVISION

PRESCRIPTIONS DE LA REVISION

Délibération du Conseil Municipal du 05/07/2012

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 18/10/2018

APPROBATION DE LA REVISION

Délibération du Conseil Municipal du 19/12/2019

MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Modification n°1 du PLU approuvée le 28 Septembre 2021

Modification n°2 du PLU approuvée le 20 Septembre 2022





I. SOMMAIRE

II.	OAP de l'îlot Carnot	4
	ENJEU N°1/ Recomposer et intensifier le centre-ville.....	4
	ENJEU N°2/ Améliorer la circulation dans le centre-ville	5
	ENJEU N°3/ Rendre plus attractive l'image du cœur de ville	5
	ENJEU N°4/ Maîtriser l'impact environnemental de la restructuration du secteur	6
III.	OAP du Passage Damon	9
	ENJEU N°1/ Optimiser le potentiel d'un site stratégique de renouvellement urbain.....	9
	ENJEU N°2/ Améliorer les conditions d'accessibilité du site	10
	ENJEU N°3/ Rendre plus attractive l'image du cœur de ville	10
	ENJEU N°4/ Maîtriser l'impact environnemental de la restructuration du secteur	11
IV.	OAP DES PLAINES	13
	ENJEU N°1/ Optimiser le potentiel foncier en extension.....	13
	ENJEU N°2/ Diversifier l'offre de logements	13
	ENJEU N°3/ Assurer une bonne insertion des nouveaux programmes dans leur contexte urbain.	14
	ENJEU N°4/ Maîtriser l'impact environnemental des projets.....	14
V.	OAP du DOMAINE BERGER.....	18
	ENJEU N°1/ Construire une entrée d'agglomération de qualité	18
	ENJEU N°2/ Garantir une bonne insertion des opérations dans leur environnement naturel et urbain.....	18
	ENJEU N°3/ Optimiser le potentiel économique du site	19
	ENJEU N°4/ Construire un paysage qualitatif et cohérent sur l'ensemble du site AUzr	20
	ENJEU N°5/ Limiter les incidences environnementales du projet.....	21
VI.	OAP de LA ZONE UB1	25
	ENJEU N°1/ Recomposer un quartier du centre-ville.....	25
	ENJEU N°2/ Créer un quartier agréable à vivre.....	25



II. OAP DE L'ILOT CARNOT

ENJEU N°1/ Recomposer et intensifier le centre-ville

Enjeux	Prescriptions particulières.
> Augmenter la capacité d'accueil du centre-ville en requalifiant le parc de logements anciens et en optimisant le foncier public en centre-ville.	<ul style="list-style-type: none">☞ Encadrer les mutations du site pour favoriser le montage d'opérations mixtes habitat/commerce/service.☞ Optimiser le foncier disponible en secteur urbanisé☞ Imposer une densité moyenne de 70 logements/ha dans les opérations de construction.☞ Programmer 100 % de formes d'habitat dense : collectifs et intermédiaires.☞ Permettre des gabarits à R+4 en graduant les hauteurs en fonction du tissu bâti pour ménager des transitions avec l'existant.☞ Supprimer les situations de logements indécents.☞ Encourager la réhabilitation du parc ancien en améliorant les conditions d'habitabilité et la qualité de l'environnement urbain. Veiller à préserver des bonnes conditions d'ensoleillement.
> Conforter l'activité et l'animation du centre-ville	<ul style="list-style-type: none">☞ Préserver la continuité du linéaire commercial repéré au document graphique sur l'avenue de la Libération en maîtrisant les changements de destination.☞ Faciliter l'installation d'activités (commerces, bureaux, services) intégrés aux bâtiments aux abords du mail prévu au document graphique.☞ Préserver une offre de stationnement en cœur d'îlot et améliorer les liaisons piétonnes entre la rue Carnot et l'avenue de la Libération.☞ Améliorer la visibilité de l'entrée de l'école de musique.
> Contribuer au respect des engagements en matière de diversification de l'offre de logements	<ul style="list-style-type: none">☞ Orienter la production de logements en centre-ville à proximité immédiate des commodités et services.☞ Veiller à la réalisation de programmes offrant une diversité de logements (tant en taille, qu'en statut d'occupation).



ENJEU N°2/ Améliorer la circulation dans le centre-ville

Enjeux	Prescriptions particulières.
> Fluidifier et réduire les nuisances de la circulation sur l'Avenue de la Libération et la rue Carnot.	<ul style="list-style-type: none">☞ Elaborer et mettre en œuvre un plan de circulation en centre-ville.☞ Renforcer le maillage viaire sur le centre-ville entre la rue Carnot et l'avenue de la Libération et entre la rue Carnot et la rue Anatole France.☞ Aménager les deux carrefours de la tête de pont à l'ouest et de la rue Parmentier à l'est en lien avec le service gestionnaire du domaine routier départemental.
> Améliorer les conditions de cheminement des piétons dans le centre-ville.	<ul style="list-style-type: none">☞ Créer un axe piéton reliant la ZAC de Pincourt, la rue Carnot et l'avenue de la Libération.☞ Requalifier la rue des Ecoles en voie mixte à priorité piétonne.☞ Transformer en voie piétonne une partie de la rue de l'Abattoir.☞ Créer des « porosités » à l'intérieur des îlots pour réduire les distances et améliorer le confort et la sécurité des déplacements piétons. Améliorer les échanges entre le quartier de Pincourt et le centre-ville et à plus long terme avec le secteur industriel potentiellement mutable et les berges du Rhins.☞ Assurer une facilité d'accès aux espaces de nature de proximité : améliorer l'accès au quai de la Loire.

ENJEU N°3/ Rendre plus attractive l'image du cœur de ville

Enjeux	Prescriptions particulières.
> Recomposer et requalifier le paysage urbain.	<ul style="list-style-type: none">☞ Recomposer les deux têtes d'îlot au fort mouvoir d'image :<ul style="list-style-type: none">• La « tête de pont » à l'ouest en mettant en valeur l'espace public, en opérant un partage de l'espace plus équilibré en faveur des piétons, en apaisant la circulation et en améliorant la cohérence des fronts bâtis ;• L'angle rue Parmentier/rue Carnot/rue Anatole France. Faciliter la mutation des anciens ateliers. Concevoir une architecture mettant en valeur l'angle de rue (figure de proue).☞ Restructurer le cœur d'îlot rue Carnot/rue des Ecoles et avenue de la Libération pour reconstituer une façade urbaine cohérente.☞ Poursuivre les efforts de recomposition de l'avenue Carnot dans le temps. Préserver la possibilité de mettre en œuvre deux typologies :<ul style="list-style-type: none">• Une typologie d'immeubles sur cour. Cette configuration déjà présente sur la rue permet de dégager un espace collectif exposé au sud assurant une mise à distance des logements par rapport à la circulation.• Une typologie plus classique d'immeubles à l'alignement.☞ Faciliter la recomposition de la façade sur la rue Anatole France en préservant l'échelle et la typologie du bâti dominant (maisons de ville).



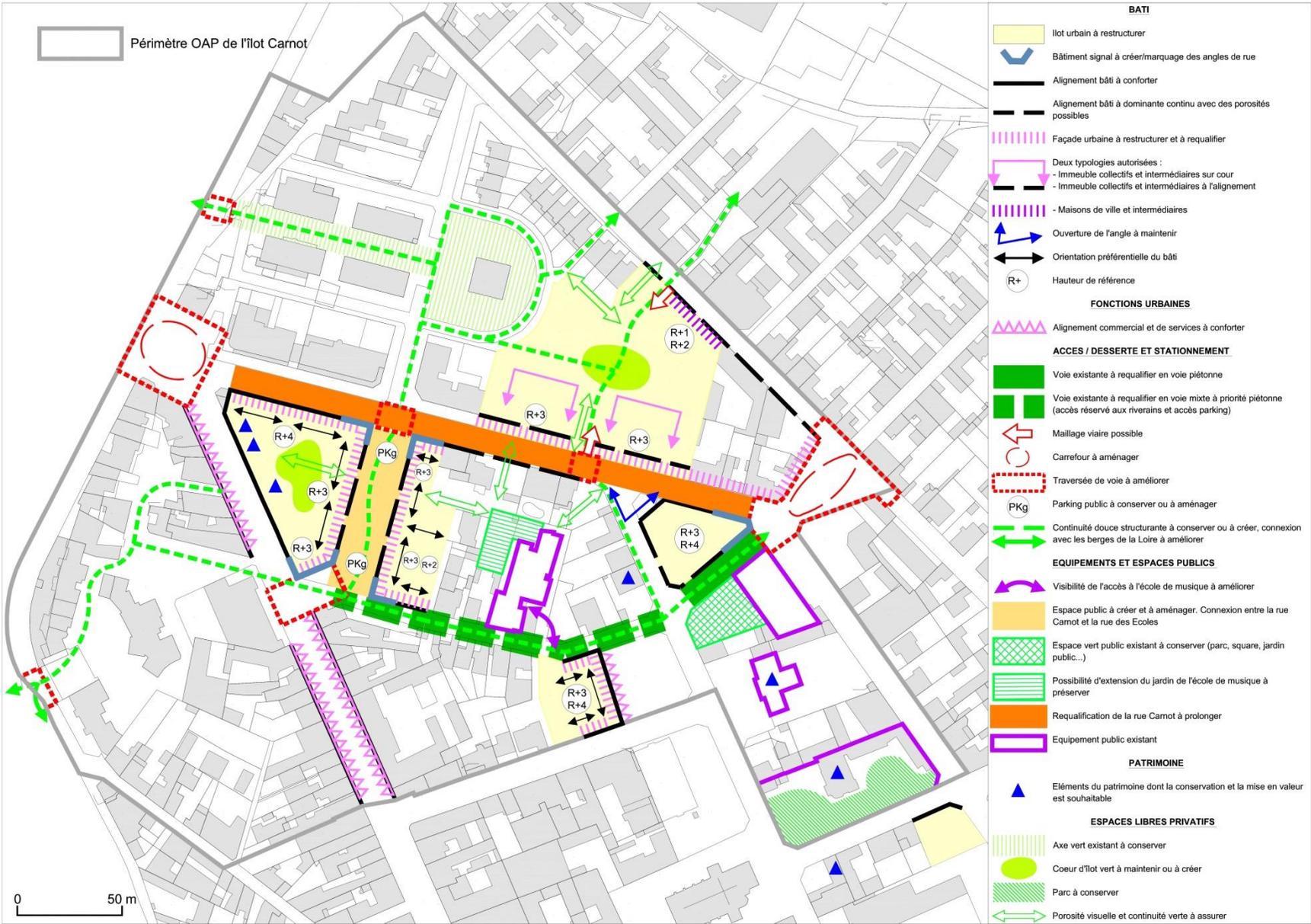
Enjeux	Prescriptions particulières.
> Conforter et mettre en valeur un réseau d'espaces publics dans le centre	<ul style="list-style-type: none">☞ Créer, en cœur d'îlot, un espace public attractif et ouvert sur les axes passant.☞ Requalifier les espaces publics et renforcer les liens entre eux.☞ Préserver la possibilité d'étendre le jardin de l'école de musique pour créer un espace public tranquille qui peut servir de lieu d'animation en lien avec l'équipement public.
> Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural	<ul style="list-style-type: none">☞ Respecter les caractères morphologiques et architecturaux du bâti sur l'avenue de la Libération (alignement, gabarit, rythme des façades...).☞ Conserver les éléments du patrimoine présentant un intérêt.

ENJEU N°4/ Maîtriser l'impact environnemental de la restructuration du secteur

Enjeux	Prescriptions particulières.
> Assurer une gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales. > Economiser la ressource en eau potable.	<ul style="list-style-type: none">☞ Réduire les débits d'eaux pluviales rejetées dans les réseaux collectifs par :<ul style="list-style-type: none">• Une limitation de l'imperméabilisation des sols. Intégrer les stationnements dans les emprises des bâtiments. Maintenir une perméabilité des espaces extérieurs notamment des aires de stationnement (à l'exception des voies circulées) et des cheminements ;• La mise en place d'une rétention dans le cadre des opérations de construction conformément aux dispositions du zonage assainissement pluvial.☞ Mettre en œuvre des matériels permettant de limiter les consommations en eau potable.
> Réduire les consommations en énergie et développer le recours aux énergies renouvelables.	<ul style="list-style-type: none">☞ Garantir une bonne aptitude bioclimatique aux constructions.<ul style="list-style-type: none">• Orienter les constructions de manière à optimiser les apports solaires (orientation sud et ouest).• Maîtriser les risques de surchauffe et faciliter la ventilation naturelle.• Privilégier les logements traversants.• Concevoir un aménagement réduisant les îlots de chaleur. Eviter l'emploi de matériaux et des teintes qui facilitent l'accumulation de la chaleur. Utiliser le pouvoir régulateur et protecteur du végétal. Prévoir des cœurs d'îlots végétalisés.• Encourager la végétalisation des terrasses.☞ Concevoir des aménagements et constructions économes en énergie.<ul style="list-style-type: none">• Assujettir l'éclairage des locaux aux usages.• Veiller à un bon éclairage naturel des pièces de vie.• Limiter les consommations pour l'éclairage des espaces extérieurs et des locaux.☞ Contribuer au développement des énergies renouvelables☞ Assurer tout ou partie des besoins à partir des énergies renouvelables.



Enjeux	Prescriptions particulières.
> Encourager la pratique de la marche à pied	<ul style="list-style-type: none">☞ Améliorer les connexions piétonnes avec l'Avenue de la Libération et les rues périphériques.☞ Faciliter l'accès aux espaces de nature proches.
> Prendre en compte les nuisances sonores sur la rue Carnot et l'avenue de la Libération	<ul style="list-style-type: none">☞ Assurer un bon isolement acoustique des logements conformément aux textes en vigueur. Orienter le plus possible les pièces de vie sur le cœur d'îlot et l'espace public à créer entre la rue Carnot et la rue des Ecoles.
> Inciter à la réduction des déchets et faciliter le tri et la collecte	<ul style="list-style-type: none">☞ Faciliter le tri à la source.☞ Prévoir des aires de présentation des bacs pour faciliter la collecte et limiter les pollutions visuelles.





III. OAP DU PASSAGE DAMON

ENJEU N°1/ Optimiser le potentiel d'un site stratégique de renouvellement urbain

Enjeux	Prescriptions particulières.
<ul style="list-style-type: none">> Anticiper l'éventuel départ de Lidl qui menace de laisser une friche urbaine en plein centre-ville.> Optimiser l'usage du foncier en centre-ville, que ce soit pour l'emprise Lidl ou ses environs immédiats.> Conforter l'activité commerciale de centre-ville	<ul style="list-style-type: none">☞ Encadrer la mutation du site occupé par Lidl en visant la réalisation d'une opération mixte habitat/commerce/service tout en maintenant une capacité de stationnement public dans le centre (notamment en sous-terrain).☞ Optimiser le foncier disponible en secteur urbanisé.— Site Lidl<ul style="list-style-type: none">• Imposer une densité minimale de 95 logements/ha.• Mettre en œuvre un principe de graduation des hauteurs pour assurer une transition avec l'habitat existant.• Programmer 100 % de formes d'habitat dense : collectifs et intermédiaires.• Respecter des marges de recul de 6 m par rapport aux maisons de ville rue Ayel Salasse.• Préconiser une hauteur minimale à R+4.
<ul style="list-style-type: none">> Encadrer la restructuration des franges du site occupé par Lidl : éviter des opérations de rénovation au coup par coup sans réflexion d'ensemble à l'échelle du secteur à enjeu, au risque de renforcer la marginalisation du site.	<ul style="list-style-type: none">— Abords immédiats du site Lidl☞ Conditionner la restructuration des franges du site de Lidl à une réflexion portant sur l'ensemble de la zone afin d'optimiser le renouvellement de ce secteur.
<ul style="list-style-type: none">> Contribuer au respect des engagements en matière de diversification de l'offre de logements	<ul style="list-style-type: none">☞ Contribuer au respect des engagements en matière de diversification de l'offre de logements :☞ Orienter la production de logements en centre-ville à proximité directe des commodités et services.☞ Veiller à la réalisation de programmes offrant une diversité de logements (tant en taille, qu'en statut d'occupation). Considérer la promotion d'une offre de logements adaptés pour les personnes âgées.

**ENJEU N°2/ Améliorer les conditions d'accessibilité du site**

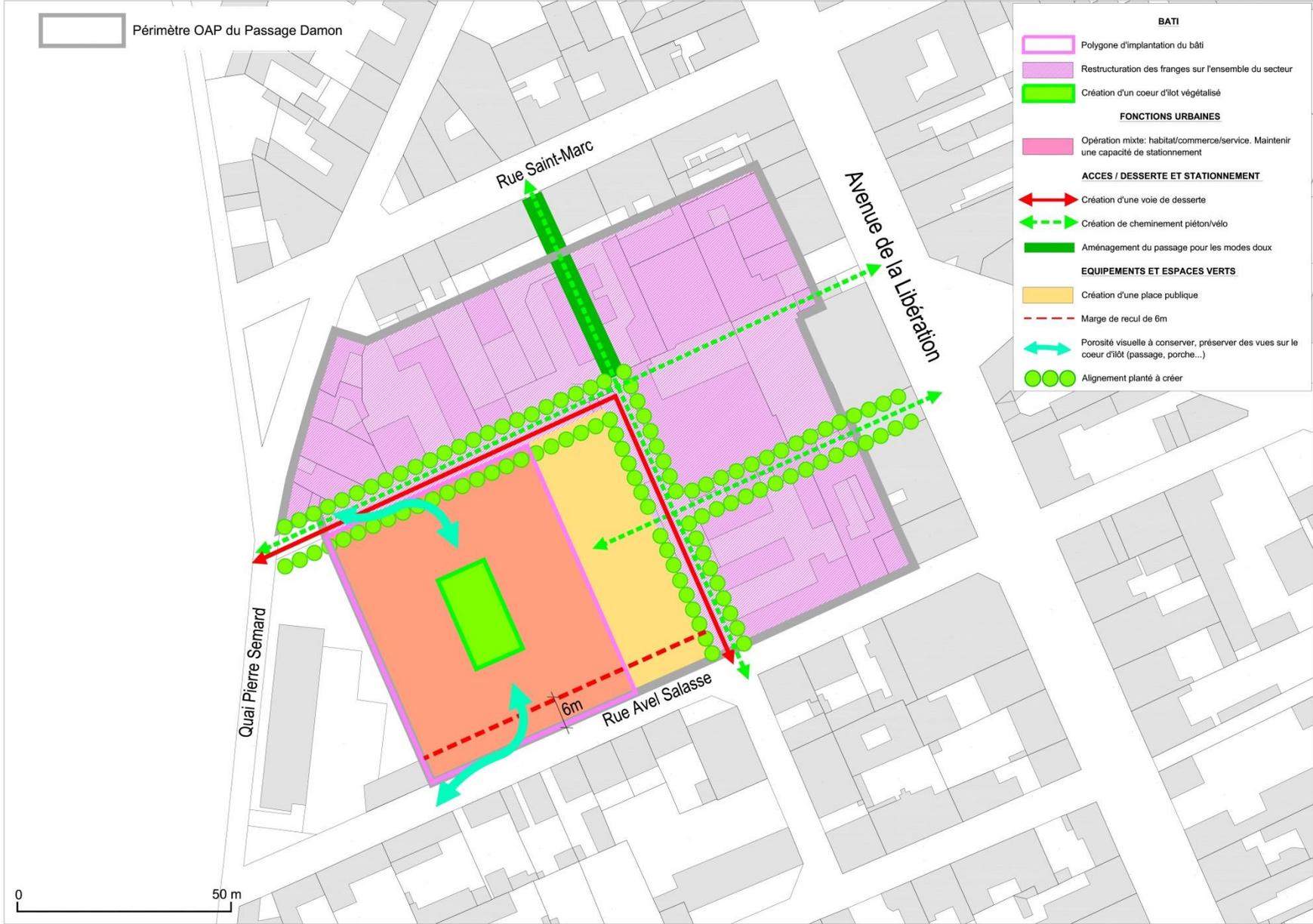
Enjeux	Prescriptions particulières.
> Repenser l'articulation du site à l'Avenue de la Libération.	<ul style="list-style-type: none">☞ Créer un cheminement piéton permettant de relier le site à l'Avenue de la Libération et d'ouvrir une perspective.☞ Améliorer la lisibilité des axes de circulation et des espaces publics autour du site.☞ Créer une rue publique sur la voie privée de Lidl débouchant sur le Quai Pierre Semard.
> Désenclaver le site par l'aménagement de cheminements piétons	<ul style="list-style-type: none">☞ Donner un statut public au passage Damon, considérer un aménagement dédié aux modes doux sur la partie du passage la plus étroite.

ENJEU N°3/ Rendre plus attractive l'image du cœur de ville

Enjeux	Prescriptions particulières.
> Requalifier un secteur dégradé.	<ul style="list-style-type: none">☞ Améliorer les qualités urbaines du secteur par la réalisation d'une opération mixte habitat/commerce permettant de densifier la ville.☞ Recomposer une véritable façade urbaine autour du site à densifier, aménager une place publique.☞ Recomposer des espaces publics attractifs participant à la qualité du cadre de vie et participant à la présence de la nature en ville.☞ Assurer une facilité d'accès aux espaces de nature de proximité : améliorer l'accès au quai de la Loire.

**ENJEU N°4/ Maîtriser l'impact environnemental de la restructuration du secteur**

Enjeux	Prescriptions particulières.
<ul style="list-style-type: none"> > Assurer une gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales. > Economiser la ressource en eau potable. 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Réduire les débits d'eaux pluviales rejetées dans les réseaux collectifs par : <ul style="list-style-type: none"> • Une limitation de l'imperméabilisation des sols. Intégrer les stationnements dans les emprises des bâtiments. Maintenir une perméabilité des espaces extérieurs notamment des aires de stationnement (à l'exception des voies circulées) et des cheminements. • La mise en place d'une rétention dans le cadre des opérations de construction. ☞ Mettre en œuvre des matériels permettant de limiter les consommations en eau potable.
<ul style="list-style-type: none"> > Réduire les consommations en énergie et développer le recours aux énergies renouvelables. 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Garantir une bonne aptitude bioclimatique aux constructions. <ul style="list-style-type: none"> • Orienter les constructions de manière à optimiser les apports solaires (orientation sud et ouest). • Maîtriser les risques de surchauffe et faciliter la ventilation naturelle. Privilégier les logements traversants. • Concevoir un aménagement réduisant les îlots de chaleur. Eviter l'emploi de matériaux et des teintes qui facilitent l'accumulation de la chaleur. Utiliser le pouvoir régulateur et protecteur du végétal. Prévoir des cœurs d'îlots végétalisés • Encourager la végétalisation des terrasses. ☞ Concevoir des aménagements et constructions économes en énergie. <ul style="list-style-type: none"> • Assujettir l'éclairage des locaux aux usages. • Veiller à un bon éclairage naturel des pièces de vie. • Limiter les consommations pour l'éclairage des espaces extérieurs et des locaux. ☞ Contribuer au développement des énergies renouvelables <ul style="list-style-type: none"> • Assurer tout ou partie des besoins à partir des énergies renouvelables.
<ul style="list-style-type: none"> > Encourager la pratique de la marche à pied 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Améliorer les connexions piétonnes avec l'Avenue de la Libération et les rues périphériques. ☞ Faciliter l'accès aux espaces de nature proches.
<ul style="list-style-type: none"> > Prendre en compte les nuisances sonores sur l'avenue de la Libération 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Assurer un bon isolement acoustique des logements conformément aux textes en vigueur. ☞ Orienter le plus possible les pièces de vie sur le cœur d'îlot.
<ul style="list-style-type: none"> > Inciter à la réduction des déchets et faciliter le tri et la collecte 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Faciliter le tri à la source. ☞ Prévoir des aires de présentation des bacs pour faciliter la collecte et limiter les pollutions visuelles.





IV. OAP DES PLAINES

ENJEU N°1/ Optimiser le potentiel foncier en extension

Enjeux	Prescriptions particulières.
> Mettre en œuvre les objectifs de modération de la consommation foncière définis au PADD.	<ul style="list-style-type: none">☞ Respecter une densité minimale de 20 logements/ha.☞ Privilégier des formes d'habitat individuel plus denses.
> Maîtriser le développement urbain par un phasage d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.	<ul style="list-style-type: none">☞ Respecter le principe de phasage suivant :<ul style="list-style-type: none">• Un seul des deux sous-secteurs définis (AUc1 et AUc2) pourra être ouvert à l'urbanisation durant la période 2021-2024 ;• Le deuxième sous-secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'à partir de 2025 et sous réserve que le premier sous-secteur soit totalement aménagé et que le programme soit commercialisé (déclaration d'ouverture de chantier) à hauteur de 75% du programme global.☞ Mobiliser la zone AU à partir de 2029 et à condition :<ul style="list-style-type: none">• Que les 2 zones AUC1 et AUC 2 soient totalement aménagées et construites ;• Et que les réserves foncières non bâties en ville disponibles à la date d'approbation du PLU soient construites au minimum à 50 %.

ENJEU N°2/ Diversifier l'offre de logements

Enjeux	Prescriptions particulières.
> Préserver les équilibres démographiques de la commune en élargissant l'éventail des types d'habitat et en facilitant l'installation des jeunes ménages par la mise en place de produits adaptés.	<ul style="list-style-type: none">☞ Offrir des logements accessibles pour les jeunes ménages, diversifier les produits et les modes d'occupation proposés.☞ Programmer une part de petits lots à bâtir☞ Réaliser au minimum 10 % de logements locatifs sociaux dans chaque sous-secteur AUc1 et AUc2.

**ENJEU N°3/ Assurer une bonne insertion des nouveaux programmes dans leur contexte urbain.**

Enjeux	Prescriptions particulières.
<p>> Assurer une bonne insertion des futurs logements dans un environnement pavillonnaire.</p>	<ul style="list-style-type: none">☞ Prévoir une transition paysagère avec les parcelles bâties existantes en zone UCb.• Respecter des marges de recul du bâti de 8 mètres minimum par rapport aux habitations existantes.• Ménager une bande enherbée et arborée non constructible de 3m minimum par rapport aux limites séparatives des parcelles concernées. Cette bande intègrera la conduite AEP existante. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes qui pourront être implantées dans la bande de 3m.
<p>> Faciliter les échanges entre les résidents en place et les nouveaux habitants.</p>	<ul style="list-style-type: none">☞ Prévoir l'aménagement de plusieurs espaces collectifs et paysagers propices à la rencontre : espace vert, aire de jeux pour enfants, petits terrains de sports, parcours de santé, jardins partagés, terrain de pétanques...
<p>> Assurer un maillage cohérent avec le réseau viaire de l'ensemble du quartier au parcellaire exempt de découpages « en drapeau ».</p>	<ul style="list-style-type: none">☞ S'appuyer sur la trame viaire existante pour desservir le secteur à urbaniser.☞ Structurer l'extension du quartier des Plaines par une trame viaire maillée :<ul style="list-style-type: none">• Eviter autant que possible le recours à des voies en impasse permanente.• Assurer la desserte des programmes bâtis par une boucle de voirie branchée sur la rue des Capucines en prévoyant une possibilité de connexion avec la rue des Lavandes et la voie nouvelle du lotissement des Genêts.• Prévoir un prolongement possible sur la zone AU pour relier les voies créées à l'avenue d'Espalion et au chemin des Plaines.☞ Respecter la morphologie du parcellaire :<ul style="list-style-type: none">• Eviter autant que possible les parcelles en « drapeaux » qui amènent à multiplier de façon non rationnelle les accès sur rue.

ENJEU N°4/ Maîtriser l'impact environnemental des projets.

Enjeux	Prescriptions particulières.
<p>> Assurer une gestion globale de l'eau pour protéger et économiser la ressource en eau et maîtriser la qualité et la quantité rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel.</p>	<ul style="list-style-type: none">☞ Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols au strict nécessaire pour réduire les rejets des eaux pluviales dans le milieu naturel.☞ Limiter l'emprise au sol des constructions.☞ Assurer le maintien d'une perméabilité des espaces extérieurs notamment des aires de stationnement (à l'exception des voies circulées) et des cheminements.☞ Mettre en place des dispositifs de rétention des eaux pluviales. Respecter les débits prévus au zonage d'assainissement pluvial. Ces dispositifs pourront être mutualisés à l'échelle de l'opération d'ensemble.



Enjeux	Prescriptions particulières.
	<ul style="list-style-type: none">☞ Assurer une bonne insertion paysagère de ces dispositifs. Privilégier un mode de rétention le plus diffus possible (noues, fossés, tranchée drainante, stationnement réservoir, stockage en terrasses...). Exclure les solutions de concentration sur un bassin technique.☞ Assurer un traitement qualitatif des eaux de lessivage des espaces circulés et autres espaces techniques (stockage...).☞ Concevoir des aménagements nécessitant peu d'entretien et peu d'arrosage.☞ Encourager la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales à des fins d'entretien et d'arrosage des espaces verts.☞ Mettre en œuvre des matériels permettant de limiter les consommations en eau potable.☞ Mettre en œuvre des techniques d'entretien respectueuse de l'environnement (zéro phyto).
<ul style="list-style-type: none">> Limiter l'impact sur les sols.	<ul style="list-style-type: none">☞ Optimiser le foncier disponible. Limiter les délaissés et espaces improductifs.☞ Optimiser le calage altimétrique du bâti pour limiter les mouvements de terres.☞ Réutiliser sur place le plus possible les terres enlevées pour réaliser les aménagements paysagers. Les terres végétales seront stockées de manière à conserver toutes leurs qualités.
<ul style="list-style-type: none">> Maîtriser l'impact de la voiture.> Favoriser les mobilités douces.	<ul style="list-style-type: none">☞ Aménager des petites aires de stationnement mutualisées.☞ Proposer des cheminements doux dédiés en s'appuyant sur la trame existante.☞ Penser les tracés en cohérence avec le développement de la zone AU des Plaines.☞ Programmer un cheminement piéton continu dans l'opération permettant de relier les espaces collectifs entre eux. Ce cheminement pourra être créé sur l'emprise de la conduite AEP intégrée à la bande verte prévue en limite de zone ou intégré au profil de la voie desserte structurante.☞ Assurer une connexion avec le chemin Jean de la Fontaine par le lotissement des Genêts.☞ Prévoir la possibilité d'un prolongement de ce chemin sur la zone AU des Plaines pour assurer une liaison avec l'avenue de la Libération et la zone d'activité des Guérins d'une part et avec le chemin des Plaines d'autre part qui donne accès à la future zone d'activité du Domaine Berger et au bocage.
<ul style="list-style-type: none">> Contribuer au développement de la biodiversité ordinaire.> Préserver les zones humides et leurs fonctionnalités.> Conforter la présence de la nature en ville.	<ul style="list-style-type: none">☞ Réaliser des investigations complémentaires (reconnaitances de terrain et sondages pédologiques) dans le cadre des études opérationnelles afin :<ul style="list-style-type: none">• De vérifier la présence ou non de zones humides et de les caractériser ;• De définir les modalités de leur prise en compte dans le cadre des aménagements conformément aux obligations réglementaires en vigueur.



Enjeux	Prescriptions particulières.
<p>> Ménager une transition entre l'espace agricole et l'urbanisation.</p>	<ul style="list-style-type: none">☞ S'appuyer sur la trame viaire pour constituer une trame végétale maillant les nouveaux quartiers d'habitation.☞ Préserver et conforter les haies bocagères en limite de zone urbaine. Prolonger cette trame à l'intérieur des opérations en s'appuyant chaque fois que cela sera possible sur le parcellaire. Privilégier des tracés irréguliers.☞ Tendre vers un taux de végétalisation de l'ordre de 60% de la surface du site. Ce taux peut être mutualisé à l'échelle de l'opération d'ensemble.☞ Prévoir des espaces collectifs fortement végétalisés. Privilégier les essences productives (verger, petits fruits, jardins potagers...).☞ Préconiser des clôtures végétales.☞ Maîtriser les risques de diffusion des espèces invasives.☞ Exclure les plantes allergènes.
<p>> Réduire les consommations énergétiques. > Privilégier le recours aux énergies renouvelables. > Assurer un bon confort des espaces extérieurs et des espaces clos et couverts.</p>	<ul style="list-style-type: none">☞ Garantir une bonne aptitude bioclimatique aux constructions.<ul style="list-style-type: none">• Orienter les constructions de manière à optimiser les apports solaires (orientation sud et ouest).• Maîtriser les risques de surchauffe et faciliter la ventilation naturelle.• Concevoir un aménagement réduisant les îlots de chaleur. Eviter l'emploi de matériaux et des teintes qui facilitent l'accumulation de la chaleur. Utiliser le pouvoir régulateur et protecteur du végétal.• Encourager la végétalisation des terrasses.☞ Concevoir des aménagements et constructions économes en énergie.<ul style="list-style-type: none">• Assujettir l'éclairage des locaux aux usages. Veiller à un bon éclairage naturel des pièces de vie.• Limiter les consommations pour l'éclairage des espaces extérieurs et des locaux.☞ Contribuer au développement des énergies renouvelables<ul style="list-style-type: none">• Assurer tout ou partie des besoins à partir des énergies renouvelables.
<p>> Inciter à la réduction des déchets et faciliter le tri et la collecte</p>	<ul style="list-style-type: none">☞ Faciliter le tri à la source.☞ Réaliser chaque fois que cela sera possible des points de regroupement en accord avec les autorités compétentes.☞ Inciter à la mise en place de dispositifs de valorisation des déchets organiques.☞ Prévoir des aires de présentation des bacs pour faciliter la collecte et limiter les pollutions visuelles.





V. OAP DU DOMAINE BERGER

ENJEU N°1/ Construire une entrée d'agglomération de qualité

Enjeux	Prescriptions particulières.
> Préserver les qualités paysagères de l'avenue de la Libération.	<ul style="list-style-type: none">☞ Préserver et conforter l'alignement de platanes des deux côtés.☞ Respecter le profil type de voie actuel (voir croquis joint).☞ Ménager une marge de recul de 15 m minimum par rapport à l'alignement de l'avenue de la Libération.<ul style="list-style-type: none">• Préserver une bande enherbée d'au moins 5 m par rapport à l'alignement du domaine public intégrant un dispositif de collecte et de rétention des EP.• Respecter un taux global de végétalisation de la marge de recul de 50%.☞ Maîtriser la signalétique des entreprises le long de l'Avenue de la Libération. Reprendre le principe de totem (implantation à 3m minimum de l'alignement. Hauteur limitée à 3m).☞ Exclure les aires de stockage et de dépôts de la marge de recul sur l'avenue de la Libération.
> Ménager des vues sur l'espace agricole à partir de l'entrée de ville.	<ul style="list-style-type: none">☞ Préserver au moins deux perméabilités visuelles sur la ferme et les espaces agricoles au droit du chemin du domaine Berger et en limite sud.
> Assurer une cohérence architecturale et paysagère de la façade urbaine.	<ul style="list-style-type: none">☞ Assurer une cohérence des volumétries et des implantations. Limiter le nombre de lots en façade de l'avenue de la Libération.☞ Respecter une implantation et une orientation dominante conformément aux indications graphiques.☞ Maintenir et étoffer le filtre paysager constitué par la végétation le long du chemin des Côtes.

ENJEU N°2/ Garantir une bonne insertion des opérations dans leur environnement naturel et urbain

Enjeux	Prescriptions particulières
> Limiter les nuisances potentielles vis-à-vis des zones d'habitat	<ul style="list-style-type: none">☞ Respecter une marge de recul enherbée d'au moins 10 m par rapport au chemin du domaine Berger.
> Maîtriser les incidences éventuelles sur l'espace agricole.	<ul style="list-style-type: none">☞ Créer une transition paysagère entre les activités et l'espace agricole.☞ Respecter une marge de recul enherbée d'au moins 10 m par rapport au chemin du domaine Berger et au chemin des Côtes.



Enjeux	Prescriptions particulières
	<ul style="list-style-type: none">☞ Ménager une transition paysagère d'au moins 15m de large en limite de zone agricole à l'ouest. La limite de cette bande verte sera constituée d'une haie mixte composée d'essence locale. Limiter à 6m la hauteur des constructions implantées sur les lots partageant une limite avec la zone agricole inconstructible Anc.☞ Ne pas créer de voie de desserte en limite de zone agricole susceptible d'entraîner des pressions sur les terres agricoles.

ENJEU N°3/ Optimiser le potentiel économique du site

Enjeux	Prescriptions particulières
> Conforter Le Coteau dans son rôle de polarité de niveau 1.	<ul style="list-style-type: none">☞ Assurer une diversité et une complémentarité des types d'activités avec les autres sites de la commune et de l'agglomération.☞ Réserver les lots donnant sur l'avenue de la Libération aux activités commerciales dans la limite d'une superficie de 2,5ha.☞ Permettre l'accueil d'activités artisanales en second rang.☞ Assurer une bonne coexistence entre les deux vocations.
> Assurer une desserte du site dans de bonnes conditions de sécurité et de fluidité de la circulation sur l'avenue de la Libération et en maîtrisant l'impact sur les quartiers d'habitat.	<ul style="list-style-type: none">☞ Limiter le nombre d'accès directs sur l'avenue de la Libération.☞ Dissuader le passage des flux induits par la zone d'activités par les quartiers d'habitat.☞ Garantir la desserte du domaine et de la zone agricole.☞ Exclure la desserte des constructions par le chemin des Côtes.
> Optimiser le potentiel foncier	<ul style="list-style-type: none">☞ Rechercher une efficacité foncière en privilégiant une densité verticale.☞ Encourager la mutualisation des équipements, services et stationnements sur la zone.



ENJEU N°4/ Construire un paysage qualitatif et cohérent sur l'ensemble du site AUzr

Enjeux	Prescriptions
> Inscrire le projet dans son contexte paysager.	<ul style="list-style-type: none">☞ Mettre en place une trame végétale sur le site.☞ Assurer une bonne maîtrise des limites avec l'espace public.☞ Donner une bonne lisibilité et une qualité aux entrées.
> Construire un paysage cohérent	<ul style="list-style-type: none">☞ Mettre en place une trame de bandes vertes périphériques en limite séparative des lots d'au moins 3m de large (sauf dans le cas où les constructions sont implantées en limite séparative).<ul style="list-style-type: none">● Ces bandes vertes seront enherbées et plantées d'arbres de haut jet.● Elles ne pourront pas accueillir des aires de stockage.☞ Les places de stationnement seront implantées préférentiellement le long d'une limite latérale de lot. Elles seront accompagnées de plantations et devront être maintenues perméables (en dehors de la bande de roulement donnant accès aux emplacements).☞ Mettre en place une signalétique cohérente sur le site ;☞ Imposer dans le cadre des procédures opérationnelles l'élaboration d'une charte architecturale et paysagère applicable aux projets de construction pour définir un vocabulaire commun en matière traitant notamment des thèmes suivants :<ul style="list-style-type: none">● Implantations du bâti ;● Clôtures ;● Traitement des espaces extérieurs ;● Maîtrise des aires de stockage. Les aires de stockage ne pourront pas être implantées entre la voie publique de desserte et la façade du bâtiment ;● Intégration des dispositifs techniques (coffrets, transformateurs ...)● Signalétique des entreprises.

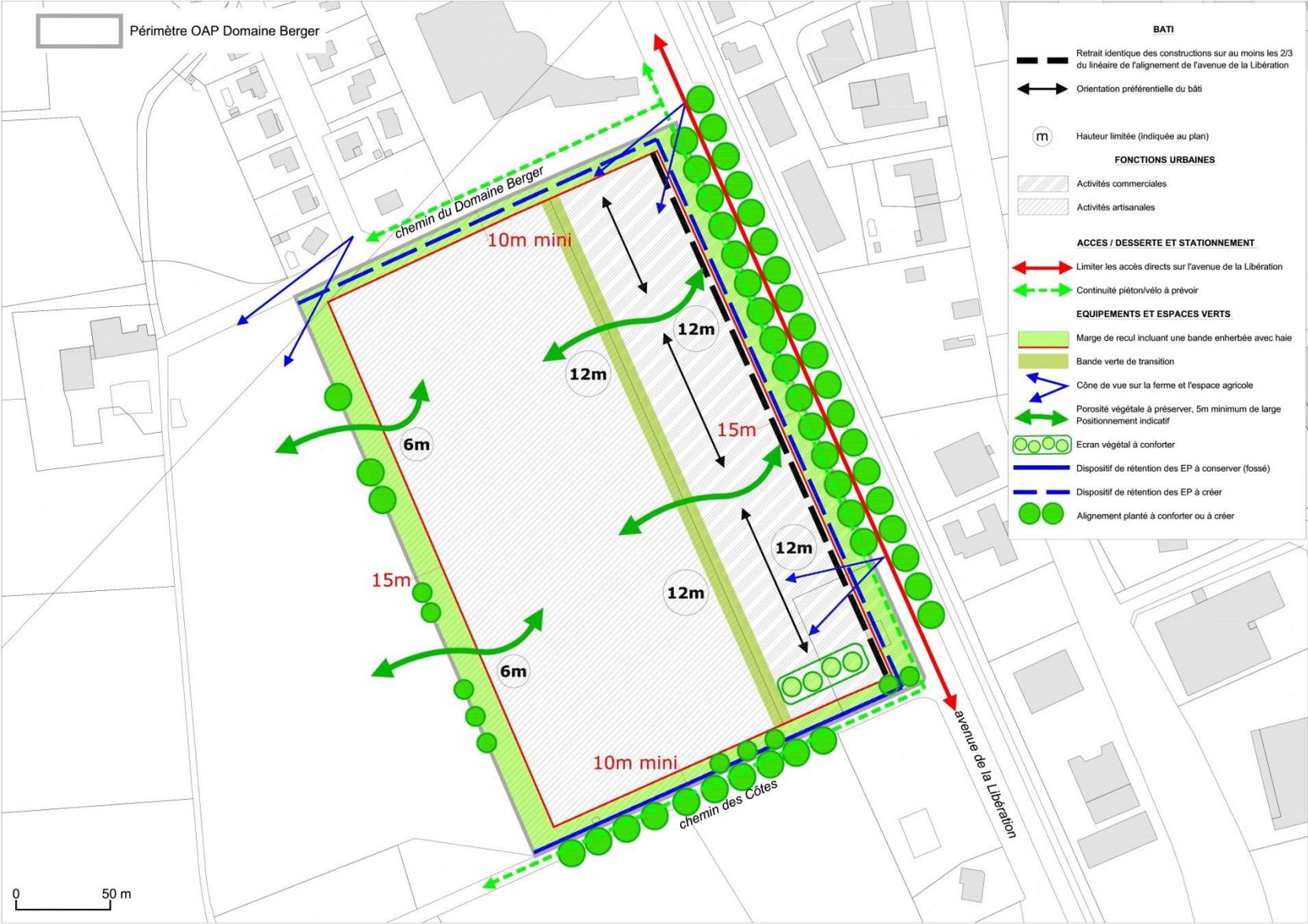


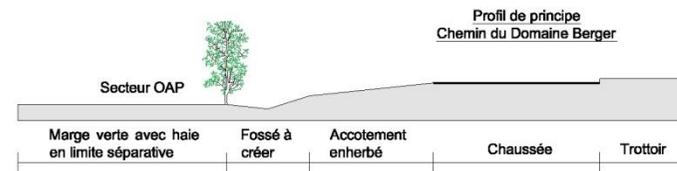
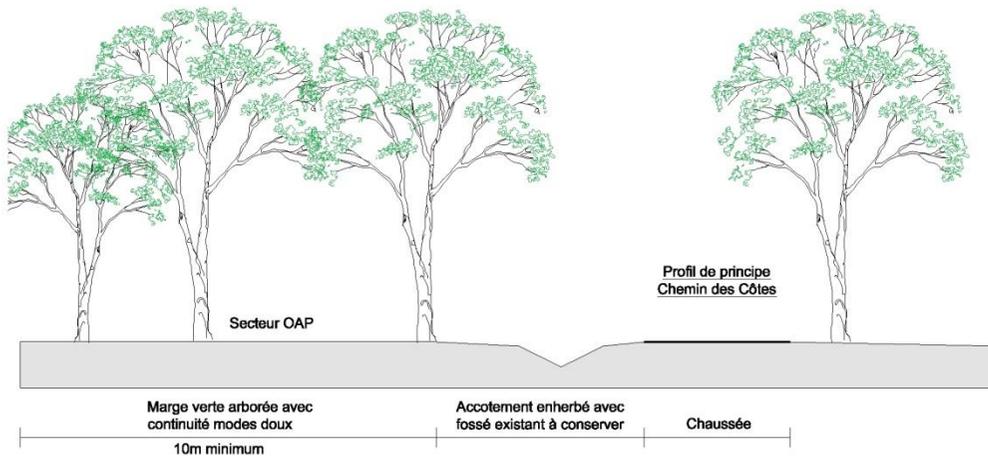
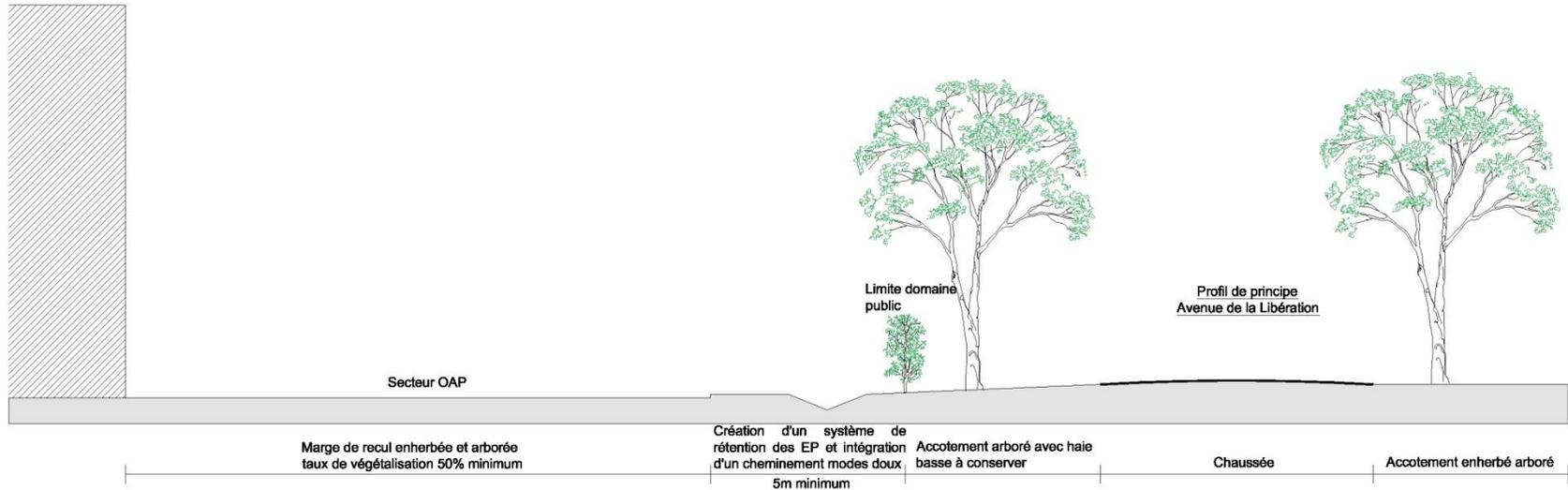
ENJEU N°5/ Limiter les incidences environnementales du projet

Enjeux	Prescriptions
<p>> Assurer une gestion globale de l'eau pour protéger et économiser la ressource en eau et maîtriser la qualité et la quantité rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel.</p>	<ul style="list-style-type: none">☞ Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols au strict nécessaire pour réduire les rejets des eaux pluviales dans le milieu naturel :<ul style="list-style-type: none">• Par une optimisation des emprises construites ;• Le maintien d'une perméabilité des espaces extérieurs notamment des aires de stationnement (à l'exception des voies circulées) et des cheminements.☞ Assurer le raccordement aux réseaux collectifs EU par le biais d'un poste de relevage dès l'ouverture à l'urbanisation, la zone n'étant pas raccordable gravitairement.☞ Assurer un traitement qualitatif des eaux de lessivage des espaces circulés et autres espaces techniques (stockage, ...). Éviter le recours à des séparateurs d'hydrocarbure et privilégier la mise en place de traitement biologique☞ Mettre en place un dispositif de confinement des eaux en cas de pollution accidentelle.☞ Concevoir des aménagements nécessitant peu d'entretien et peu d'arrosage.☞ Encourager la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales à des fins d'entretien et d'arrosage des espaces verts.☞ Mettre en œuvre des matériels permettant de limiter les consommations en eau potable.☞ Mettre en œuvre des techniques d'entretien respectueuse de l'environnement (Zéro phyto).
<p>> Limiter l'impact sur les sols.</p>	<ul style="list-style-type: none">☞ Optimiser le foncier disponible. Limiter les délaissés et espaces improductifs.☞ Optimiser le calage altimétrique du bâti pour limiter les mouvements de terres.☞ Réutiliser sur place le plus possible les terres enlevées pour réaliser les aménagements paysagers. Les terres végétales seront stockées de manière à conserver toutes leurs qualités.
<p>> Contribuer au développement de la biodiversité ordinaire. Préserver les zones humides et leurs fonctionnalités.</p>	<ul style="list-style-type: none">☞ Réaliser des investigations complémentaires (reconnaitances de terrain et sondages pédologiques) dans le cadre des études opérationnelles afin :<ul style="list-style-type: none">• De vérifier la présence ou non de zones humides et de les caractériser ;• De définir les modalités de leur prise en compte dans le cadre des aménagements conformément aux obligations réglementaires en vigueur.☞ Conforter et assurer une continuité des haies existantes.☞ Exclure les plantes invasives et allergènes.
<p>> Optimiser les capacités de stationnement pour en réduire les emprises.</p>	<ul style="list-style-type: none">☞ Faciliter la mutualisation des capacités de stationnement.☞ Prévoir des bornes d'alimentation pour les véhicules électriques.
<p>> Contribuer à une maîtrise des consommations en énergie.</p>	<ul style="list-style-type: none">☞ Réduire tous les besoins en énergie.<ul style="list-style-type: none">• Assujettir l'éclairage des locaux aux usages.



Enjeux	Prescriptions
<ul style="list-style-type: none">> Privilégier le recours aux énergies renouvelables.> Assurer un bon confort des espaces extérieurs et des espaces clos et couverts.	<ul style="list-style-type: none">• Limiter le recours à la climatisation en maîtrisant les risques de surchauffe et en facilitant la ventilation naturelle. Encourager le recours aux toitures végétalisées.• Limiter les consommations pour l'éclairage des espaces extérieurs et des locaux. Favoriser l'éclairage naturel des locaux.• Assurer un bon confort des espaces couverts et extérieurs. Concevoir un aménagement réduisant les îlots de chaleur. Eviter l'emploi de matériaux et des teintes qui facilitent l'accumulation de la chaleur. Utiliser le pouvoir régulateur et protecteur du végétal☞ Contribuer au développement des énergies renouvelables<ul style="list-style-type: none">• Assurer tout ou partie des besoins à partir des énergies renouvelables.• Exploiter le potentiel de production des toitures.
<ul style="list-style-type: none">> Réduire la production de déchets et faciliter leur tri et leur recyclage	<ul style="list-style-type: none">☞ Adapter la conception d'éventuels stockages aux objectifs suivants :<ul style="list-style-type: none">• Maîtriser la pollution visuelle.• Eviter les risques de dispersion de matières dans l'air et l'eau.☞ Faciliter le tri à la source et organiser la valorisation des déchets.





Profils en travers indicatifs



VI. OAP DE LA ZONE UB1

ENJEU N°1/ Recomposer un quartier du centre-ville

Enjeux	Prescriptions particulières.
<ul style="list-style-type: none">> Exploiter un tènement en friche situé au sein d'un quartier présentant une mixité de fonctions urbaines structurante pour la ville.> Répondre à la demande en nouveaux logements.> Permettre une mixité de fonctions	<ul style="list-style-type: none">☞ Favoriser le montage d'une opération mixte habitat/activité commerciale/de service compatible avec le quartier (bien être, service à la personne, ...)☞ Définir un programme de logements comportant une densité d'au moins 40 logements à l'hectare (réalisation de minimum 28 logements)☞ Programmer 100 % de formes d'habitat dense : collectifs.☞ Permettre des gabarits à R+5 à condition que l'implantation des constructions permette de limiter le vis-à-vis☞ Privilégier la réhabilitation/transformation du bâtiment existant le long de l'avenue Parmentier pour l'installation d'activités commerciales/de services

ENJEU N°2/ Créer un quartier agréable à vivre

Enjeux	Prescriptions particulières.
<ul style="list-style-type: none">> Prendre en compte l'environnement immédiat dans lequel l'opération s'insère> Proposer une offre de logements qualitative, de standing, complémentaire à l'offre de logements collectifs existante	<ul style="list-style-type: none">☞ Organiser l'implantation et la volumétrie des constructions de manière à favoriser un bon ensoleillement des espaces intérieurs.☞ Imposer un recul de toute construction d'au moins 8 m environ par rapport à la limite séparative Sud, permettant de conserver un espace tampon suffisant avec les habitations existantes, situées sur la partie Sud.☞ Prévoir l'aménagement d'un espace vert de rencontre de type aire de jeux, sécurisé, à destination des futurs habitants de l'opération. Cet espace vert sera aménagé de manière qualitative.☞ Soigner la façade Sud le long de l'avenue Parmentier, vitrine de l'opération
<ul style="list-style-type: none">> Favoriser les connexions modes doux avec les équipements limitrophes	<ul style="list-style-type: none">☞ Créer un accès piéton vers le parc Bécot, permettant ensuite de rejoindre les berges du Rhins, la halle, ...☞ Créer des accès piétons sécurisés vers l'avenue Parmentier
<ul style="list-style-type: none">> Desserte et stationnement	<ul style="list-style-type: none">☞ Limiter les accès véhicules : un seul accès avenue Parmentier sera créé, pour des enjeux de sécurité

