



Plan Local d'Urbanisme de BEAUREPAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Approbation



1	Préambule – les Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) mode 'emploi	4
1.1	Comment lire une OAP ?	5
	Le contenu	5
	Les modalités d'application	5
2	Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles,	6
3	Mixité sociale	6
4	Principes et définition communs à l'ensemble des OAP à vocation principale d'habitat	7
4.1	L'habitat intermédiaire	7
4.2	Voirie apaisée, cœur d'îlot et placette collective	8
4.3	Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques applicables aux secteurs d'OAP	11
	La gestion des eaux pluviales	11
	Une végétalisation accrue	12
	Limitier l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols	12
	Le traitement des franges urbaines	13
	La réduction de la pollution lumineuse	13
	La gestion intégrée des eaux pluviales et du stationnement comme vecteurs de qualité paysagère et d'usage	14
4.4	La conception bioclimatique	15
	Les principes du bioclimatisme	15
	Les principes à prendre en compte dans le cadre des projets de construction	15
	L'intégration des éléments liés aux performances énergétiques	16
	L'utilisation des « éco-matériaux »	18
5	Les Orientations d'aménagement et de programmation par secteur	19

5.1	OAP n°1- Le site de « Rambertfruit »	19
	État des lieux	19
	Les principes d'aménagement à respecter	21
5.2	OAP n°2 : Chemin de Revel	23
	État des lieux	23
	Les orientations d'aménagement à respecter	23
5.3	OAP n°3 : Chantemerle	25
	État des lieux	25
	Les orientations d'aménagement à respecter	25
5.4	OAP n°4 : 3 chemins	28
	État des lieux	28
	Les orientations d'aménagement à respecter	28
6	Bilan sur la capacité d'accueil des OAP à vocation principale d'habitat	31
7	OAP sur la qualité de l'urbanisation des sites de taille significative identifiés sur le règlement graphique	32
7.1	Localisation	32
	Préambule : la compréhension du site	32
7.2	Les orientations	32
	Optimiser les accès aux sites	32
	Organiser le site	33
	Mettre en place des espaces collectifs	34
	Traiter les stationnements	34
	Maintenir une cohérence d'ensemble dans le traitement des limites	34
	Densités	34
7.3	Synthèse	35
8	Les OAP des secteurs économiques	36
8.1	La Maladière	36
	Objectifs de l'aménagement :	36

Principes d'aménagement.....	36
La trame paysagère :.....	36
La gestion des eaux pluviales.....	37
Le traitement des stationnements	37
8.2 Champlard	39
Objectifs de l'aménagement :	39
Principes d'aménagement.....	39
Implantations des constructions et des stationnements	40

1 Préambule – les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) mode 'emploi

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme¹ concernent les secteurs jugés stratégiques pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans les 10/12 prochaines années.

Le caractère stratégique des périmètres retenus s'est notamment fondé sur les critères suivants :

- **la localisation des sites** et l'impact de leur potentielle urbanisation dans le fonctionnement et le paysage de la commune ;
- **leur configuration** (superficie significative, qualités paysagères, environnementales et urbaines des sites et de leur environnement, exposition aux risques...) ;
- **leur occupation actuelle** ;
- **leur capacité à porter les objectifs fixés dans le PADD**

Les OAP viennent **préciser les objectifs de la collectivité pour ces secteurs stratégiques pour assurer son développement futur, et dont elle souhaite orienter l'évolution** et, du même coup, l'intervention des aménageurs et constructeurs.

¹ "Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements."

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

"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 [...] ;"

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

1.1 Comment lire une OAP ?

Le contenu

Afin de préciser ses objectifs de développement et d'aménagement pour chacun des sites concernés, la collectivité a souhaité :

- dresser un état des lieux sommaires des atouts, faiblesses et enjeux de chaque site, afin de comprendre les éléments de contexte à l'origine des choix d'aménagement formulés ;
- présenter les principes d'aménagement et de programmation pour chaque site, afin d'assurer une organisation urbaine cohérente à l'échelle du site et dans son environnement ;
- expliciter les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque site afin de garantir, autant que possible, l'applicabilité des principes énoncés,

Les modalités d'application

En vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces terrains stratégiques, chaque OAP énonce des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement, qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur chacun des secteurs concernés.

Ce rapport de compatibilité doit viser à ce que les projets d'aménagement et de construction réalisés dans le périmètre de l'OAP en respectent l'esprit, sans imposer toutefois une stricte conformité avec le schéma figurant dans l'OAP.

Les dispositions relatives à la qualité des opérations et constructions viennent préciser ces grands principes, en complément des dispositions réglementaires liées aux prescriptions figurant au Règlement graphique (plan de zonage).

Les autorisations d'urbanisme ne pourront dès lors être accordées :

- que sous réserve que les projets soient compatibles avec l'esprit de ces dispositions ;
- ou, à défaut et en cas de doute lors de l'instruction de la demande, sous réserve qu'ils soient conformes aux règles chiffrées énoncées dans le règlement

La compatibilité d'un projet avec l'OAP pourra être appréciée à l'aide d'une lecture attentive de l'état des lieux et des enjeux d'aménagement du site, ainsi que des principes d'aménagement et de programmation, dans le cadre d'une lecture globale de l'OAP, au-delà de la seule règle.

2 Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles,

Secteur	Échéancier	Équipement de la zone
Rambert fruits	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLU	Existant au droit du site
Ch du Revel	À partir de 2027	Existant au droit du site
Chantemerle	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLU	Existant au droit du site
3 Chemins	À partir de 2027	Existant au droit du site
ZAE La Maladière	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLU	Existant au droit du site
ZAE Champlard	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLU	Une ZAC est en cours

À titre de rappel :

Tous les secteurs sont desservis au droit soit des zones AU, soit des sites d'urbanisation en zone U, par des réseaux en capacité suffisante (eau, assainissement, réseau électrique). Ces zones ne peuvent donc être fermées à l'urbanisation.

3 Mixité sociale

Il est rappelé que dans les secteurs d'OAP classés en zone U le règlement prévoit :

« La zone est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements à partir de 600 m² de surface de plancher de logements créés, 20% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 20% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme »

Il est rappelé que dans les secteurs d'OAP classés en zone 1AUa le règlement prévoit :

« La zone est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements à partir de 600 m² de surface de plancher de logements créés, 20% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 20% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme »

4 Principes et définition communs à l'ensemble des OAP à vocation principale d'habitat

Les opérations d'aménagement et de constructions réalisées dans les périmètres d'OAP sont soumises à des principes d'aménagement communs et récurrents d'un périmètre d'OAP à l'autre.

En effet, s'ils constituent une réponse urbanistique, paysagère et environnementale à un contexte propre à chaque OAP, les principes d'aménagement et de programmation énoncés sont aussi hérités d'objectifs de qualité urbaine, de qualité paysagère et de qualité d'usage que la collectivité a souhaité fixer pour l'ensemble de son territoire, et plus particulièrement encore pour les secteurs stratégiques que constituent les périmètres d'OAP.

Les illustrations (schémas, croquis, photographies...) qui suivent ont vocation à préciser et compléter les principes énoncés dans chaque OAP, à donner quelques exemples de réponses architecturales, urbaines, environnementales ou paysagères possibles, mais non exhaustives, aux enjeux et objectifs définis dans les OAP.

Ces illustrations n'ont pas vocation à être reproduites à l'identique. Elles ne doivent pas non plus brider la créativité des concepteurs.

Elles doivent être vues comme des recommandations, ou un repérage de "bonnes pratiques" à réinterpréter à l'échelle de chaque projet et dans le contexte propre à la commune de Beaurepaire.

4.1 L'habitat intermédiaire

Entre individuel et collectif, il renvoie à la notion de "logements collectifs individualisés". Il constitue une solution intéressante pour répondre à l'objectif de densification des espaces urbanisés pour modérer, conformément aux objectifs législatifs, la consommation d'espaces naturels et agricoles, **tout en s'inscrivant dans le contexte local (paysager, demande sociale...).**

Il semble représenter un bon compromis, pour apporter une offre de logements différente et qualitative, alternative à l'offre de logements collectifs classique. Son échelle permet par ailleurs une intégration cohérente dans un tissu pavillonnaire.

Il se caractérise notamment par :

- **Une individualisation et une privatisation des accès aux logements** (ou à défaut une mutualisation pour un petit nombre de logements et d'usagers)
- **La présence d'espaces extérieurs privatifs généreux** : jardinets en pieds d'immeuble, toit-terrasse type "maison sur le toit", balcons utilisables pour les repas...
- **Une gestion des vis-à-vis**, en veillant à multiplier les orientations des logements ou à développer des formes bâties intégrant des pare-vues (décrochés muraux, attiques, pergolas...)
- **Des typologies variées dans un même bâtiment ou îlot** : simplex, duplex, triplex...
- **Une adaptation au terrain permise par une diversité de volumes**, des emprises au sol ou des linéaires de façades moins conséquents, plus travaillés...

QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?



Illustration AUA

4.2 Voirie apaisée, cœur d'îlot et placette collective

Les OAP orientent vers l'aménagement de voies plantées et apaisées, vers des cœurs d'îlot végétalisés (ou espace vert central) et vers des placettes collectives de qualité.

Il s'agit, dans certains secteurs résidentiels de diminuer l'impact des espaces dédiés à la circulation des véhicules motorisés afin de préserver des espaces de calme et sécurisés, où les nuisances sont réduites.

Ces espaces peuvent être des espaces publics ou collectifs entièrement dévolus aux piétons ou cyclistes, ou encore des espaces partagés (pour des voiries de desserte résidentielle, notamment), sans hiérarchisation des flux automobiles ou piétons/cyclistes, avec une coexistence de l'ensemble des modes dans un même espace (absence de trottoir, ou traitement différencié mais succinct des espaces piétonniers par rapport à la chaussée, revêtement qualitatif incitant au ralentissement des véhicules, dispositifs de type plateaux surélevés, mobilier urbain...).



Exemple de voies apaisées et partagées

Les espaces collectifs et publics, places et placettes jouent de multiples rôles :

- de composition de l'espace,
- de rencontre,
- de jonction de circulations,
- de jeux,
- de stationnement,
- d'aire de retournement ...



Exemples de placettes collectives

4.3 Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques applicables aux secteurs d'OAP

On notera qu'aucun secteur d'OAP n'est concerné par la présence de corridors écologiques, de zones humides, haies et boisements structurants, habitat d'intérêt écologique, ou arbres remarquables. Tous ces éléments présents sur la commune sont situés hors secteurs de développement et sont identifiés par des zonages naturels, et des protections réglementaires au titre des éléments remarquables (L151-19 et L151-23). Ainsi le PLU a évité d'impacter les éléments d'intérêt écologique.

Aussi les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques vont surtout concerner des aménagements permettant de favoriser la biodiversité ordinaire.

Dans cet objectif les aménagements devront mettre en œuvre les préconisations suivantes :

La gestion des eaux pluviales

Dans les principes généraux, l'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Une gestion au plus près du cycle de l'eau sera mise en place pour limiter les impacts du ruissellement pluvial. Il s'agit principalement :

- De retarder les écoulements par la limitation des débits ruisselés ;
- De favoriser au maximum l'infiltration par la limitation des volumes ruisselés.
- Des aménagements seront réalisés prioritairement à l'échelle de l'ensemble du site de l'OAP par l'aménagement d'ouvrages collectifs (bassins d'infiltration ou de rétention, noues), et en complément à l'échelle de la parcelle et de la construction. Notamment les toitures végétalisées pourront aussi être utilisées pour réguler les débits d'eaux pluviales.

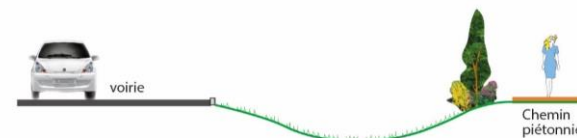
En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le

cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Ainsi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les accès secondaires seront revêtues de matériaux perméables.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. À cette fin les principes recommandés ci-contre pourront être mis en œuvre.

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.



Noues et fossés en bordure de voie ou dans des espaces paysagés



Une végétalisation accrue

Les espaces identifiés comme espaces verts ou paysagé ou végétalisés sur les schémas d'aménagement devront obligatoirement faire l'objet d'une végétalisation de pleine terre. Chaque site devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux, jardins partagés. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

De plus :

- Les ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux devront être végétalisés.
- Les constructions devront si techniquement possible intégrer une bande végétalisée de pleine terre en pied de construction (à localiser selon l'orientation du bâti) de façon à limiter les impacts de la réverbération sur les façades et contribuer au rafraîchissement des espaces résidentiels.
- Les espaces communs comme les accès des constructions, les aires collectives d'agrément, devront être accompagnés de plantations : espaces végétalisés de pleine terre de type paysagé.
- Les abords des voies devront être plantés d'arbres et arbustes et réserver des espaces de pleine terre végétalisée en proportion significative.
- Les espaces de stationnement en extérieur seront végétalisés : plantations au sol, espaces inter-stationnements plantés d'arbres et d'arbustes, pergolas végétalisées. En particulier les densités de plantations d'arbres sont prescrites dans le règlement.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées majoritairement de haies bocagères libres et d'espèces variées. Elles pourront aussi prendre la forme de plantes grimpantes sur treillis, la forme de végétaux palissés, ou encore de « murs végétalisés sur substrats »

- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons. Les haies seront travaillées en épaisseur, en stratifiant la végétation et en introduisant une grande variété d'espèces buissonnantes. Les haies monospécifiques sont proscrites.

Limitier l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols

Il est exigé pour tous les aménagements que la parcelle reste perméable sur la majorité de sa superficie.

Pour cela les surfaces de pleine terre végétalisées sont à privilégier. En complément des matériaux perméables seront utilisés : pavés à joints végétalisés, surfaces en gravillons, graviers-gazon, graviers concassés stabilisés, structures alvéolaires végétalisées, surfaces en terre battue ou gorrh, platelages, sols drainants....

Les abords des constructions, les chemins piétonniers, les terrasses, les accès, les stationnements devront être aménagés avec des matériaux perméables (résines drainantes par exemple...).

Les surfaces en asphalte ne sont pas autorisées en dehors des voiries.

Le traitement des franges urbaines.

Lorsque la zone de développement se trouve au contact d'espaces agricoles ou naturels (zones A et N du PLU), l'aménagement devra traiter cette frange en respectant les préconisations suivantes :

L'interface entre le secteur de développement de l'OAP et une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N), quel que soit le sous-secteur concerné, devra respecter une marge de recul mesurée depuis la limite de la zone A ou N. Ce recul ne peut être inférieur à 5 m et doit être végétalisé (arbres, arbustes et pleine terre herbacée).

La réduction de la pollution lumineuse

Dans le cadre des projets d'aménagement, une réflexion sera menée sur la réduction de la pollution lumineuse, afin de protéger les espèces nocturnes. La réduction de l'éclairage urbain permettra de développer la trame noire, de limiter les consommations inutiles d'énergie et de développer le confort nocturne nécessaire aux espèces.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global, cette orientation devra être rendue compatible avec les exigences de sûreté nocturne des espaces publics.

Dans la mesure du possible, les dispositions suivantes seront respectées :

- L'orientation de la lumière et un angle de projection limité permettent de réduire les diffusions inutiles.
- Privilégier une teinte jaune d'éclairage.
- Adapter l'intensité lumineuse à la fréquence et la nature des usages reçus.
- Limiter la durée d'éclairage (minuteur, détecteur de mouvement, période non-éclairée).

La gestion intégrée des eaux pluviales et du stationnement comme vecteurs de qualité paysagère et d'usage

Dans leur ensemble, les OAP mises en œuvre demandent des espaces de stationnement paysagers, s'intégrant à l'espace urbain, et limitant l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. De la même façon, les espaces de gestion des eaux pluviales doivent être paysagés, afin qu'ils puissent le cas échéant proposer un usage autre que leur fonction première :

Un usage récréatif, favorable à l'appropriation de l'espace par les habitants et usagers, et un espace de qualité, contribuant aussi à la valorisation paysagère du quartier, et à ses performances environnementales (espaces de micro-biodiversité, espace de fraîcheur...).

Espaces de stationnement comme espaces de gestion des eaux pluviales doivent ainsi être conçus comme des maillons à part entière de la trame urbaine et d'espaces publics, vecteurs de qualité urbaine, paysagères et d'usages, et atténuant leurs caractéristiques fonctionnelles et techniques.



4.4 La conception bioclimatique

Les principes du bioclimatisme

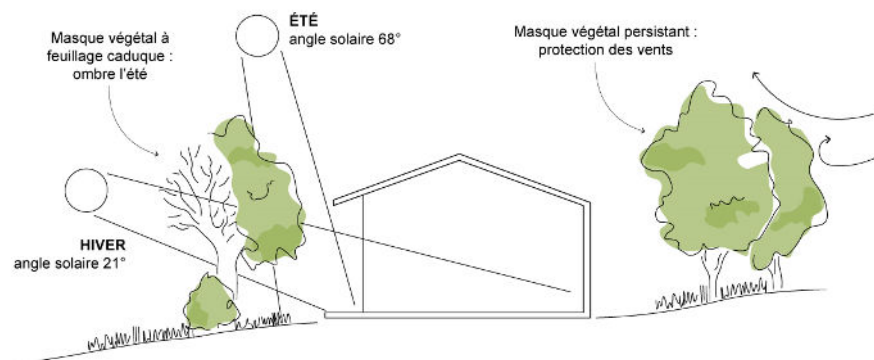
L'orientation bioclimatique d'un bâtiment consiste à tirer le meilleur profit de l'ensoleillement, naturel et gratuit, en hiver, au printemps et à l'automne et de s'en protéger l'été. Il convient donc de favoriser l'orientation Sud de la façade principale. Cette attention portée à l'orientation de la construction permet d'obtenir, sans aucun coût, un confort d'ambiance le plus naturel qui soit et optimise l'intégration des équipements d'énergies renouvelables solaires dans les bâtiments.

Période hivernale : seule la façade Sud (dans l'hémisphère Nord) reçoit un rayonnement solaire significatif et profite des apports passifs (chaleur et lumière naturelle). Des surfaces vitrées importantes sur cette façade permettent d'en profiter pleinement.

Période estivale : les toitures et les façades Est et Ouest sont les plus irradiées par le rayonnement solaire. Les surfaces vitrées orientées Sud doivent être équipées de protections solaires horizontales pour limiter fortement ce rayonnement. Les surfaces vitrées des façades Est et Ouest doivent être de dimensions raisonnables et être équipées de protections solaires verticales pour éviter les surchauffes.

Les principes à prendre en compte dans le cadre des projets de construction

Afin de répondre à une logique de développement durable, notamment en matière de sobriété et de performance énergétique, et pour faire face au changement climatique en cours, les constructions devront être conçues dans une démarche bioclimatique avec une attention particulière sur les orientations des bâtiments et la compacité des formes urbaines et architecturales. Le pétitionnaire doit penser son projet dans son environnement : orientation, volumétrie, implantation sur la parcelle.



Afin de limiter les besoins énergétiques (chauffage, climatisation, éclairage, ...) du bâtiment, le pétitionnaire doit appliquer les principes de la conception bioclimatique. Ainsi il y a lieu de :

- favoriser la compacité du bâtiment et la mise en place d'une isolation de qualité pour limiter les échanges thermiques ;
- rechercher un ensoleillement optimal pour valoriser les apports solaires passifs (rayonnement solaire) et actifs (production d'énergie) et privilégier l'éclairage naturel ;
- favoriser le confort d'été en :
 - optimisant l'inertie thermique du bâtiment,
 - développant la ventilation naturelle (bâtiment traversant),
 - assurant une protection efficace contre les fortes chaleurs (brise soleil, pergola,...).

La conception des bâtiments permettra également de limiter les nuisances acoustiques liées aux infrastructures de transport.

Par ailleurs, les constructions devront privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables ainsi qu'une gestion économe de la ressource en eau (récupération des eaux pluviales,...).

La conception bioclimatique doit également s'appliquer à l'aménagement des espaces extérieurs qui entourent la construction. Les principes suivants devront être suivis :

- Les espaces extérieurs seront préférentiellement ombragés pendant la période estivale (végétation, pergola, etc...).
- Les surfaces imperméabilisées (voies, accès, terrasses, ...) seront limitées au strict nécessaire et leur teinte devra être claire pour limiter au maximum l'accumulation de la chaleur (lutte contre les îlots de chaleur).

- La végétalisation des espaces non bâtis améliorera le confort thermique en maintenant l'humidité en été et en isolant et coupant des vents froids en hiver.

L'intégration des éléments liés aux performances énergétiques.

La prise en compte des économies d'énergie et de la recherche du confort demandent une vraie réflexion et font l'objet d'un projet à part entière. La performance thermique d'un bâtiment nécessite une approche globale et une connaissance fine de l'édifice pour apporter les meilleures réponses possibles, que ce soit pour les constructions neuves ou pour les rénovations. Chaque projet étant particulier, il est préférable de consulter des spécialistes du bâtiment et des énergies pour le mener à bien.

Le positionnement intelligent d'une construction et une architecture contextualisée constituent la meilleure réponse pour s'adapter au climat. Tous les dispositifs d'amélioration thermique doivent être perçus comme un complément et non comme une solution miracle à un projet mal conçu dès l'origine. Les améliorations énergétiques doivent accompagner l'architecture et faire l'objet d'une réflexion globale.

Ainsi il y a lieu de :

- privilégier l'installation des éléments de production individuelle d'énergie à l'arrière des façades et/ou des parcelles pour maintenir la qualité et les vues depuis l'espace public.
- intégrer au maximum les installations techniques qui ne sont pas destinées à être vues. Profiter de travaux de rénovation pour améliorer leur intégration.
- ne pas multiplier les types d'installation.

Éoliennes

Limiter au maximum l'impact visuel des éoliennes. Préférer leur installation sur les parties de la toiture ou du jardin qui ne sont pas visibles depuis l'espace public. Dans cette logique, les matériaux blancs réfléchissants sont peu souhaitables.

Climatisation

Trouver des positionnements astucieux pour les groupes extérieurs (derrière un contrevent, intégrés à une devanture, ...) pour en limiter l'impact visuel. Attention également aux nuisances sonores potentielles.

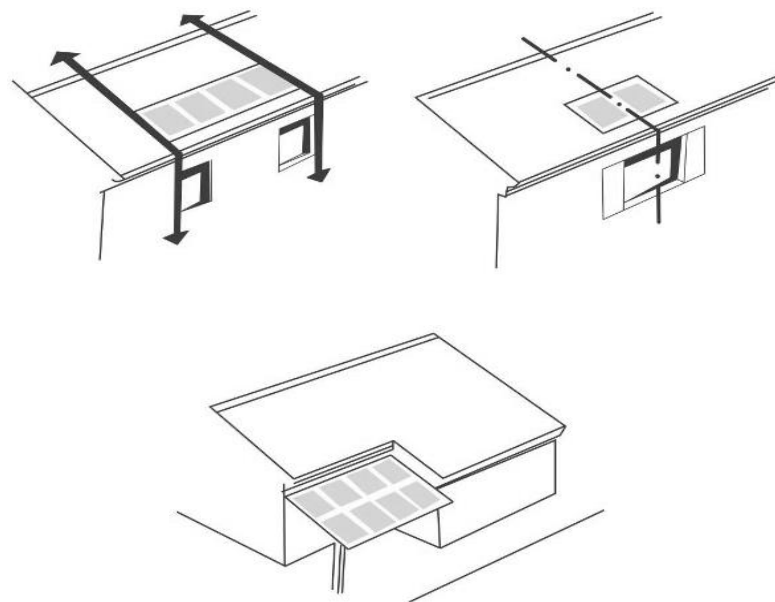
Panneaux solaires

Considérer les capteurs comme un élément à part entière de l'enveloppe architecturale. Privilégier leur pose en harmonie avec les percements.

Positionner les panneaux dans l'épaisseur de la couverture. Les éléments en saillie sont autorisés dans le cas de rénovation ou d'installation a posteriori mais doivent suivre la pente de toiture et avoir une épaisseur limitée.

Préférer les teintes et aspects en harmonie avec le matériau de couverture (couleur du châssis, voir des panneaux eux-mêmes).

Limiter la surface des panneaux. Celle-ci ne doit pas prendre le pas sur la surface totale de couverture, à l'exception des constructions neuves où la pose sur un pan entier de toiture, peu exposé aux regards, peut être une alternative.



Les capteurs solaires doivent être intégrés dans la composition générale (au droit d'une travée, sur la toiture d'un appentis, etc.)

L'utilisation des « éco-matériaux »

Le cycle de vie d'un matériau de construction suit cinq étapes principales : extraction des matières premières et production de l'énergie, fabrication, distribution, utilisation et fin de vie (réutilisation, recyclage, valorisation ou élimination).

L'analyse de la vie d'un produit de sa fabrication à sa fin donne une vision globale des enjeux sur le long terme et permet d'évaluer l'ensemble des impacts environnementaux.

L'utilisation de matériaux présentant une bonne qualité thermique permet la diminution des consommations d'énergie de la construction durant son exploitation. Les matériaux présentant un faible impact environnemental global (sur l'ensemble du cycle de leur vie) permettent la diminution des consommations d'énergie propres à chaque construction du fait de sa conception. L'énergie nécessaire à la construction liée aux matériaux utilisés est appelée énergie grise. Elle peut représenter l'équivalent de plusieurs années de consommation de chauffage. Il est donc fondamental choisir des matériaux ayant un faible impact global.

- favoriser l'utilisation de matériaux dont la longévité est adaptée à la durée de vie du bâtiment,
- prendre en compte les contraintes techniques liées au confort d'été, la gestion de l'humidité, l'aération, etc.

Recommandations à suivre pour le choix des matériaux :

- favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés,
- privilégier l'utilisation de matériaux et de produits recyclés ou issus des déchets du territoire,
- privilégier les matériaux à forte inertie thermique,
- préférer les matériaux à faible contenu énergétique et les matériaux d'origine végétale,
- favoriser l'emploi de matériaux et de produits issus de filières locales,

5 Les Orientations d'aménagement et de programmation par secteur

Aménager un nouveau quartier va bien au-delà d'un simple découpage foncier et d'une procédure administrative : c'est un bouleversement qui fait passer une portion de territoire le plus souvent rural à un espace équipé, bâti, donc « urbain ».

Le développement urbain d'une commune doit prendre en compte certaines données culturelles, et identitaires en lien avec le territoire afin de réussir une extension cohérente dans l'espace qui s'inscrit dans la durée.

En lien avec les objectifs du PADD, les OAP ont pour but de :

- encadrer le développement urbain de la commune dans son tissu existant et optimiser le foncier,
- anticiper le renouvellement urbain,
- densifier le tissu urbain tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante et en préservant le cadre de vie,
- favoriser la construction de logements accessibles à toutes les catégories de population,
- développer le réseau et le maillage mode doux,
- valoriser les franges urbaines et les entrées de ville

5.1 OAP n°1- Le site de « Rambertfruit »

Rambert fruits	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLU
----------------	--

Dans le cadre du "renouvellement urbain", l'OAP mise en place vise à encadrer les potentielles (et probables) mutations de foncier bâti. Elle constitue, une sorte de « plan guide », de « schéma directeur » visant à recréer un ensemble urbain cohérent (maillage viaire, qualité paysagère, diversité et transitions des formes bâties, programmation des activités et fonctions...) en posant les principes de la transformation du tissu existant.

En cas de démolition des bâtiments existants, les propriétaires des parcelles concernées devront ainsi respecter ces principes, selon le rapport de compatibilité précédemment décrit.

Il convient de rappeler que la démolition du bâti existant n'est toutefois pas rendue obligatoire par cette "OAP Renouvellement urbain" : c'est seulement si le propriétaire du terrain souhaite engager une démolition qu'il sera contraint, pour la reconstruction, d'intégrer les principes d'aménagement et de programmation énoncés dans l'OAP.

État des lieux

Localisé en partie Est et en entrée de ville, ce site accueille différents bâtiments d'activités et quelques habitations en bordure de la route départementale n°519, route de Jarcieu. Bordé par les Chemins de la Verne Nord et de Combalon, il est occupé dans sa partie centrale par une construction artisanale en pleine activité et en partie est par une friche industrielle. Ce secteur comprend également des parcelles vides de toute construction et forme un vaste îlot se décomposant comme suit : 0,77 ha hectare est occupé par la friche Rambertfruit et 2,73 hectares sont en foncier « nu » et 0,73 ha sont occupés par des maisons individuelles existantes.

Relativement éloigné du centre-ville de Beaurepaire, il est entouré d'un tissu pavillonnaire dont le réseau viaire reste assez peu développé et souvent composé de voies en impasses.

Il est à noter la présence importante du végétal le long de la route de Jarcieu qui rend cette entrée de ville en arrivant par l'ouest assez qualitative.

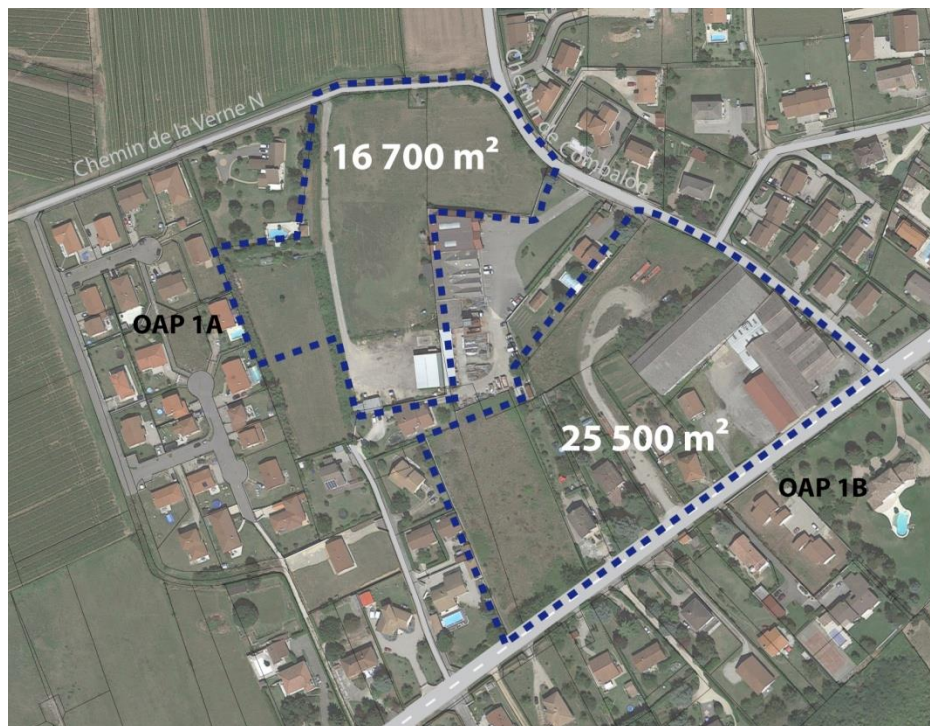


Les enjeux d'aménagement :

Etant donné l'évolution de ce secteur qui ne pourra se faire sous la forme d'une seule et unique opération d'ensemble au regard de la présence de la menuiserie en activité, il convient d'organiser un aménagement d'ensemble qui puisse se découper de façon cohérente dans le temps.

Par ailleurs, l'opération devra permettre une mixité des formes et des typologies de logements.

Compte tenu de la présence d'un nombre assez important de logements dans cette partie de la commune, le réseau viaire et le développement des modes doux devront être adaptés à la densité accueillie et des espaces collectifs devront être mis en œuvre pour créer des lieux de rencontre pour les habitants pour un nouveau quartier vivant.

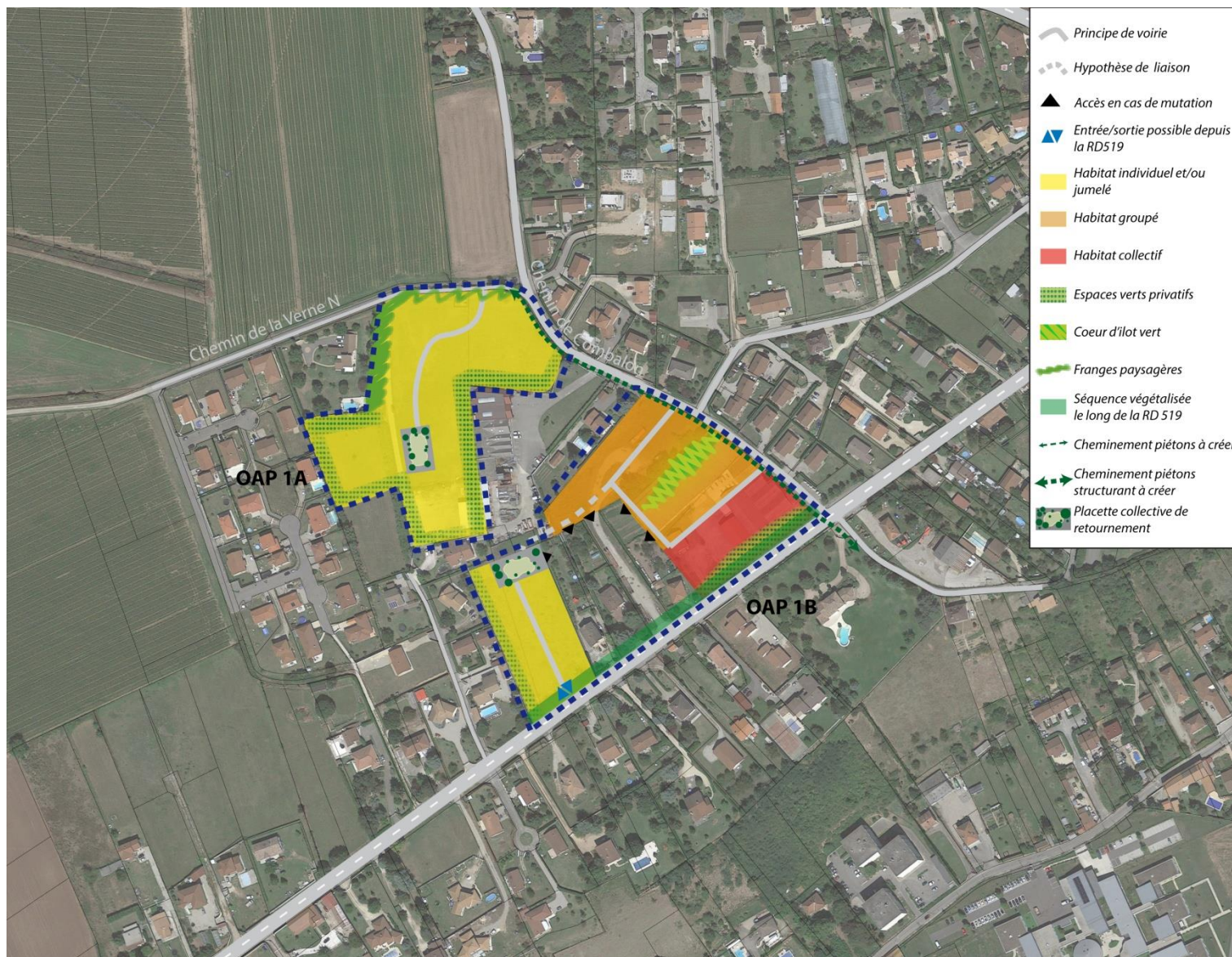


Les principes d'aménagement à respecter

- Une bande verte végétalisée devra être respectée le long de la route de Jarcieu au sud pour maintenir les qualités paysagères de l'entrée de ville.
- Le chemin de Combalon sera élargi et traité pour intégrer un cheminement piéton qui pourra se prolonger de l'autre côté de la route départementale 519 sur un cheminement existant en direction du centre-ville de Beaurepaire. Le chemin de Combalon sera le principal piquage sur la route départementale et le carrefour devra être lisible. Le site de l'OAP n°1A de ce secteur sera desservi par une voie en prise directe avec le chemin de la Verne Nord qui se terminera plus au sud par une aire de retournement qualitative de type « placette » pouvant servir à d'autres usages. Le tènement à l'est

(OAP n°1B) comprenant la friche Ramberfruit sera desservi par un bouclage pouvant être en sens unique se raccordant lui aussi au chemin de Combalon. La desserte de la partie sud pourra être réalisée soit par une entrée/sortie depuis la route de Jarcieu (RD519), soit par la continuité de la voie en boucle de l'OAP n°1B en partie est si elle est rendue possible (pointillés gris sur le schéma ci-après).

- Si les parcelles classées en U qui accueillent des maisons viennent à muter et se densifier, les accès s'organiseront par les voies et placette créés et les opérations ne pourront pas trouver leur accès depuis la route de Jarcieu.
- La mise en place d'espaces végétalisés au contact des espaces déjà urbanisés et notamment en partie ouest du tènement permettra d'intégrer l'opération à son environnement.
- Les typo-morphologies de logements intégreront le contexte environnant : des logements collectifs et intermédiaires en front de route départementale et de l'habitat individuel ou groupé en parties nord et sud.
- Des implantations des constructions qui, même si elles ne sont pas à l'alignement permettent de définir et de qualifier la voie (implantation des façades dans une bande de 0 à 6 mètres par rapport à la voie et entre 6 et 10 mètres lorsque le jardin est orienté au sud.
- L'urbanisation de chacun des 2 secteurs d'OAP pourra être réalisée en 2 ou 3 opérations d'ensemble.



Programmation

Un total de 155 logements environ, répartis de la façon suivante :

OAP 1A :

- entre 15 et 20 logements individuels,
- entre 10 et 25 logements jumelés,

OAP 1B :

- entre 10 et 15 logements individuels,
- environ 40 logements groupés
- environ 55 logements collectifs.

Une surface totale consommée (tènements libres de toute construction) est de 2,73 hectares, Les parcelles déjà construites représentent 0.73 ha (avec la moitié environ pouvant accueillir des nouvelles constructions) et la surface de la friche de Ramberfruit en renouvellement urbain s'élève à 0.77 ha

Une densité de l'ordre de 40 logements/hectare

5.2 OAP n°2 : Chemin de Revel

Ch du Revel

Ouvert à l'urbanisation à partir de 2027

État des lieux

Ce site qui occupe une superficie d'un peu plus de **1 hectare** est borné par les chemins de Revel et du Plateau. Il est entouré de maisons individuelles mais sa localisation est intéressante au regard de la proximité du Carrefour market et de son éloignement relatif au centre-ville de Beaurepaire.

Ce site est aujourd'hui exploité mais constitue une enclave dans l'enveloppe urbaine et l'on constatera la proximité des autres constructions. Les connexions routières ne peuvent être renforcées au regard de la configuration des accès.

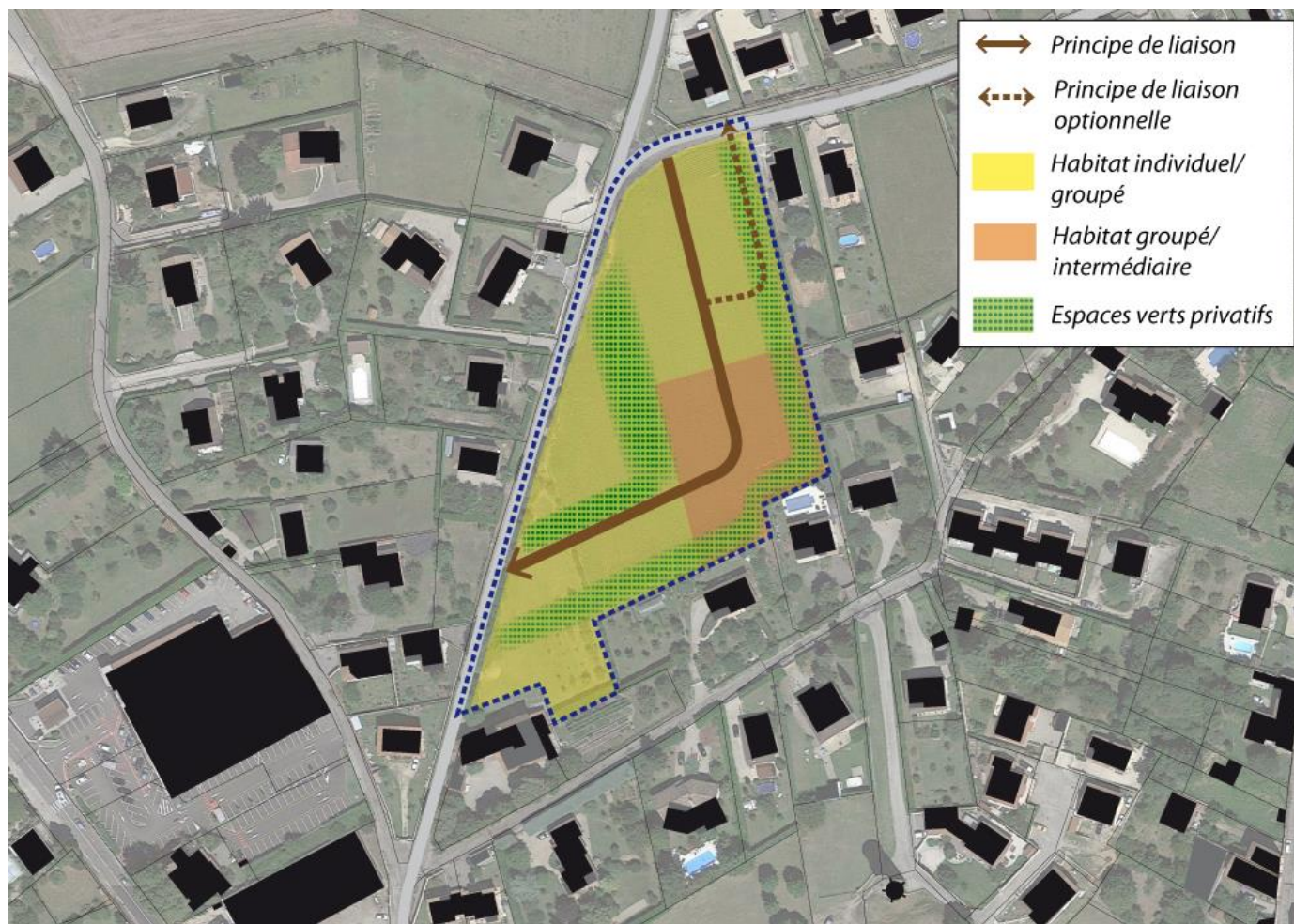


Les orientations d'aménagement à respecter

- Créer une liaison au sein de la zone permettant un maillage viaire cohérent et économe en espaces imperméabilisés, (chemin du Revel et chemin du Château)
- Mettre en place des bandes vertes végétalisées instaurant une distance entre l'opération et les maisons existantes,
- Porter une attention particulière au piquage de la voie sur le chemin du château (sens unique dans le sens chemin du Château chemin de Revel, piquage à l'extrémité est de la parcelle...)



L'enjeu d'aménagement du secteur consiste à optimiser le foncier en imposant une opération d'ensemble cohérente.



Programmation:

Entre quinze et vingt logements individuels et/ou groupés et intermédiaires

5.3 OAP n°3 : Chantemerle

Chantemerle	Ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLU
-------------	--

État des lieux

Ce secteur localisé en frange de l'espace agricole, au nord-ouest de l'enveloppe urbaine et le long de la rue Chantemerle est à ce jour cultivé. Cependant là aussi nous sommes en présence d'une enclave au sein de lotissements assez récents de la commune. D'une superficie d'environ **1,4 hectare**, le site est peu relié à son environnement. Au nord les voies qui débouchent sur le secteur sont privées, celles en lien avec la RD 51c, route de Pact ne sont pas dimensionnées pour accueillir une opération trop importante ; elles peuvent en revanche permettre un cheminement piéton. Le site est par ailleurs borné à l'est par une entreprise encore en activité.

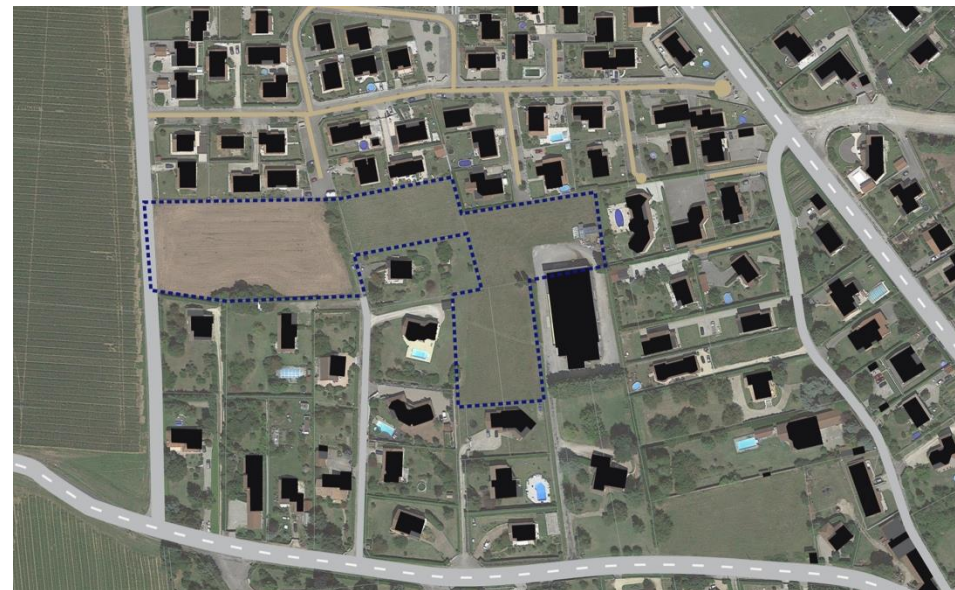


Rue Chantemerle

Voie du lotissement au nord



Compte tenu de la forme complexe du tènement, l'enjeu d'aménagement du secteur consiste à optimiser le foncier en imposant une opération d'ensemble cohérente.



Les orientations d'aménagement à respecter

- Créer une voie d'accès depuis la rue de Chantemerle permettant la construction de logements de part et d'autre de cette voie
- Favoriser les jardins des habitations au sud et créer une bande végétalisée pour une mise à distance avec les logements existants
- Mixer les formes d'habitat : habitat groupé ou intermédiaire pour la partie ouest et logements individuels à l'est
- Au regard de l'enclavement du secteur et en guise d'aire de retournement pour les véhicules, aménager une placette collective qualitative (cf le chapitre 2 relatif aux principes et définition communs aux OAP) qui peut accueillir différents usages.
- Aménager un cheminement piéton végétalisé nord/sud qui traverse le site
- Des implantations des constructions qui, même si elles ne sont pas à l'alignement permettent de définir et de qualifier la voie ou la placette (implantation des façades dans une bande de 0 à 6 mètres par rapport à la voie et entre 6 et 10 mètres lorsque le jardin est orienté au sud.



Programmation:

Entre 25 et 30 logements

5.4 OAP n°4 : 3 chemins

3 Chemins	Ouvert à l'urbanisation à partir de 2027
-----------	--

État des lieux

Ce site d'une superficie d'environ 2,41 hectares est borné par les chemins de Ruelle au sud, de Pommier au nord et du Château à l'ouest. Comme précédemment évoqué et en lien avec le mode d'urbanisation des années 70 à 90, cet îlot résidentiel tout comme ses voisins est de grande taille et la desserte des opérations alentours s'est faite au coup par coup sous la forme de voies en impasse.



Compte tenu de la forme complexe du tènement, l'enjeu d'aménagement du secteur consiste à optimiser le foncier en imposant une opération d'ensemble et en mettant en place un réseau viaire cohérent pour assurer la desserte de l'ensemble des logements.



Les orientations d'aménagement à respecter

- Créer une voie d'accès permettant de lier les 3 chemins de type voie apaisée (cf chapitre 2 relatif aux principes communs aux OAP)
- Favoriser les jardins des habitations au sud et créer une bande végétalisée pour une mise à distance avec les logements existants
- Mixer les formes d'habitat : habitat groupé ou intermédiaire pour la partie est et logement individuel à l'ouest
- Au regard de la profondeur du secteur à l'ouest de l'opération et pour desservir les logements, aménager une placette collective qualitative (cf le chapitre 2 relatif aux principes et définition communs aux OAP) qui peut accueillir différents usages en partie ouest du secteur.
- Des implantations des constructions qui, même si elles ne sont pas à l'alignement permettent de définir et de qualifier la voie (implantation des façades dans une bande de 0 à 6 mètres par

rapport à la voie et entre 6 et 10 mètres lorsque le jardin est orienté au sud.



Programmation:

Environ 40 logements

6 Bilan sur la capacité d'accueil des OAP à vocation principale d'habitat

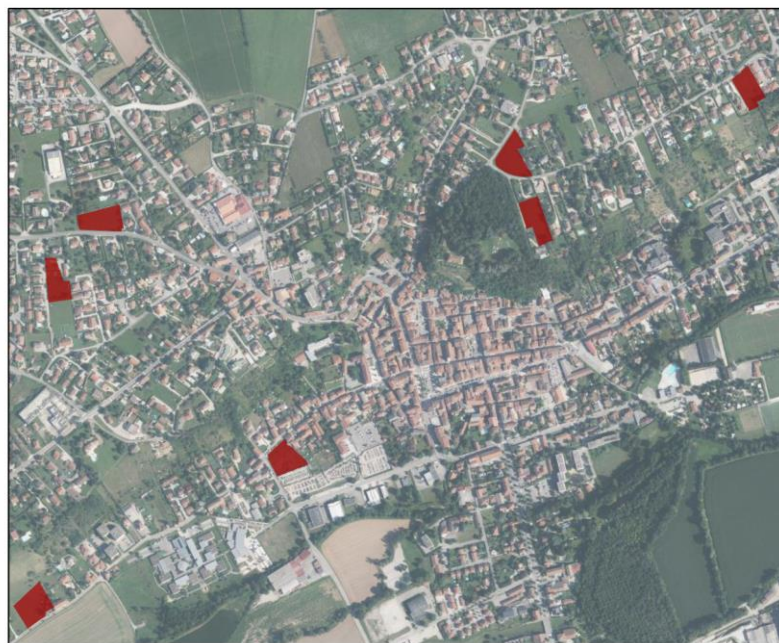
Secteurs	Logts individuels	Logts groupés jumelés /	Logts collectifs	Surface foncier en hectares
Ramberfruit	35	65	55	2,73 ha hors friches Ramberfruit de 0,77 hectares et 0.36 en division parcellaire
Chemin de Revel	20			1
Chantemerle	10	15		1,4
3 Chemins	15	25		2,4
TOTAL	80	105	55	7,9

Programmation : 240 logements soit 31 logements /ha

7 OAP sur la qualité de l'urbanisation des sites de taille significative identifiés sur le règlement graphique

7.1 Localisation

Certaines parcelles sont identifiées sur le règlement graphique comme soumises à OAP au regard de leur taille significative en application des orientations du SCOT qui prévoient que les tènements de plus de 3000 m² doivent être encadrés par une OAP.



Préambule : la compréhension du site

L'orientation d'aménagement et de programmation thématique a pour vocation d'exposer la stratégie de la commune en matière de développement durable et de qualité des opérations. A travers différents objectifs, les orientations développées sont à prendre en compte dans les secteurs identifiés.

La qualité d'une opération repose avant tout sur une démarche de projet qui consiste à analyser le contexte dans lequel le tènement se situe pour en préserver les qualités. Ainsi une première approche doit être réalisée en positionnant les éléments qui doivent être préservés dans la future composition urbaine : murs ou arbres à préserver, les points du vue à maintenir... Doivent être par ailleurs prises en compte les caractéristiques du tissu environnant : quelles implantations prédominantes, quelles formes.. Une fois ce travail effectué, la conception du projet peut alors commencer.

7.2 Les orientations

Optimiser les accès aux sites

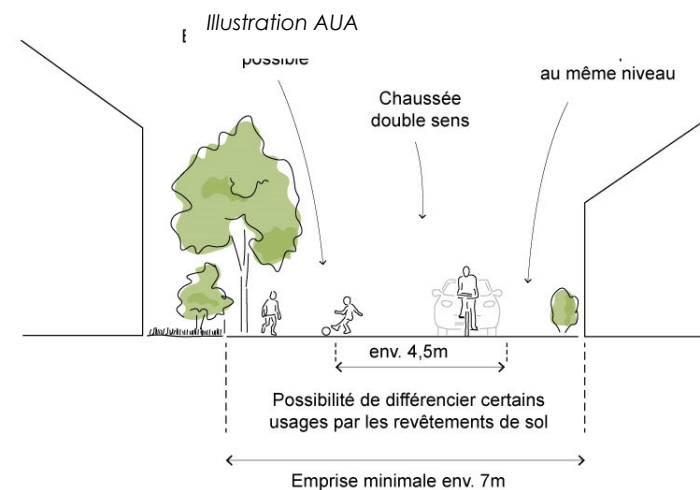
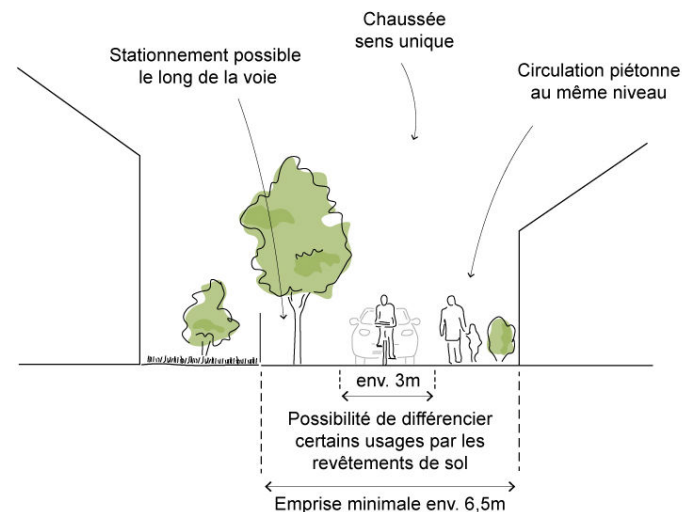
Les tènements identifiés constituent des espaces principalement localisés dans un tissu pavillonnaire, la plupart situés le long d'une voie du réseau primaire ou secondaire. Au regard des densités à atteindre pour chacun d'entre eux, autour de 25 logements à l'hectare environ, il est primordial de gérer un accès commun en prise directe sur ces voies. Afin de limiter la démultiplication des accès donnant sur la voirie, ils seront mutualisés lorsque la configuration du terrain le permet. Les accès seront traités de manière à observer une sobriété et une homogénéité au traitement des accès voisins. De même, il sera apprécié de la part de l'aménageur des propositions et une charte homogène de matériaux quant aux traitements des portails et murets, s'empruntant des codes locaux.

Organiser le site

Tout nouveau projet doit orienter vers l'aménagement de voies plantées et apaisées, doit permettre la création de cœurs d'îlots végétalisés et d'espaces collectifs et de rencontre de qualité avec des usages spécifiques. En complément aux principes s'appliquant à toutes les OAP et notamment le paragraphe sur « les voies apaisées et les placettes », les prescriptions suivantes s'appliqueront aux tènements identifiés :

- Le principe de la voie apaisée ne signifie pas de mettre en place un « espace non fonctionnel ». L'objectif est de rendre possible et de manière sécurisée la cohabitation de différents usagers, mais en supprimant la hiérarchie habituelle des flux entre automobiles, piétons et cyclistes. Les circulations se feront au même niveau, sans trottoir. Cet espace pourra avoir plusieurs fonctions : il pourra accueillir des stationnements ponctuellement et devenir un espace récréatif pour la nouvelle opération (espace de jeux, rencontre sport). Ainsi son appropriation par les riverains sera essentielle. Pour permettre ces différents usages, l'espace doit diminuer l'impact de la circulation des véhicules afin de préserver des zones calmes, sécurisées et agréables où les nuisances sont réduites.

En effet, et selon l'urbaniste Donald Appleyard, la vitesse de circulation et l'ambiance d'une voie peuvent impacter les liens sociaux d'un quartier. Plus la voie est apaisée, plus cet espace est favorable à la rencontre du voisinage et au renforcement d'une vie locale. Selon l'importance du trafic et des besoins des habitants, la voie pourra être habillée de différents revêtements de sols pour favoriser la délimitation de sous espaces. Pour accompagner ce principe, une ambiance plus accueillante sera recherchée pour le piéton en réduisant l'emprise de surfaces imperméables.



Mettre en place des espaces collectifs

Le principe "d'espaces collectifs végétalisés" ou espace vert central ("coulée verte"), créateur d'usages doit favoriser l'appropriation de l'espace collectif comme la valorisation des logements qui l'entourent.



*jardins partagés en
cœur d'îlot*

Traiter les stationnements

Le positionnement des aires de stationnement doit alterner avec le bâti, de façon à assurer un rythme harmonieux des pleins et des vides. Ainsi les grandes nappes de stationnement ne sont pas autorisées, les espaces de stationnement seront fractionnés sur les parcelles et accompagnés de plantation de pleine terre aux abords.

Maintenir une cohérence d'ensemble dans le traitement des limites

Le traitement des limites de propriété joue un rôle très important dans l'insertion paysagère du bâti. Depuis l'espace public, les clôtures constituent le premier plan d'une construction et elles participent à l'ambiance de ce qui l'entoure. La qualité paysagère d'un projet repose pour une part importante sur la qualité des limites, ce que le domaine privé offre à l'espace public et collectif.

On note plusieurs enjeux qui vont au-delà des critères esthétiques et fonctionnels qu'il est important d'intégrer :

- Un enjeu paysager : bien choisir le traitement des limites en fonction du contexte local et de l'environnement
- Un enjeu pour la biodiversité : des haies végétalisées permettent d'assurer des continuités vertes essentielles pour la biodiversité
- Un enjeu pour les eaux pluviales : les clôtures végétalisées contribuent à l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales

Densités

Il est attendu une densité moyenne entre 20 et 25 logts/ha à l'échelle de chaque site d'OAP.

7.3 Synthèse

Les orientations suivantes devront être respectées :

- Prendre en compte la qualité des tènements dans la composition générale du site et préserver les éléments identitaires (murs, arbres, points de vue...)
- Limiter la démultiplication des accès sur la voie
- Travailler la voie de desserte comme un espace partagé : rendre toute la largeur de la voie continue et la traiter comme un espace dédié aux piétons en permettant aux véhicules de l'emprunter,
- Mettre en place des revêtements de sols incitant au ralentissement des véhicules, et éviter « le langage routier »
- Offrir des espaces de jeux et de rencontre ombragés et végétalisés
- Planter les abords des voies et les pieds de façades afin de créer des espaces de transition de qualité
- Eviter parfois la linéarité des voies qui favorise la prise de vitesse par des îlots plantés
- Dimensionner les aires de retournement au strict nécessaire et les aménager de telle sorte qu'elles puissent constituer de véritables placettes (l'implantation du bâti peut contribuer à la définition de ces placettes) et mettre en place des revêtements perméables.
- Mettre en cohérence toutes les clôtures et les matériaux qui les composent et favoriser le végétal

Les orientations définies au chapitre « 3.3 Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques » et « 3-4 La conception bioclimatique » sont applicables à cette OAP Thématique.



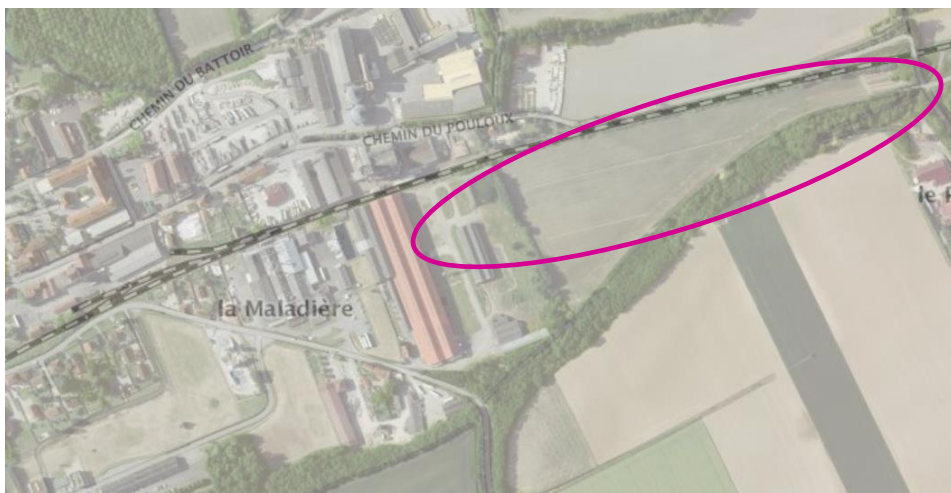
Projet Morancé- Conception AUA

8 Les OAP des secteurs économiques

La communauté de communes met en place deux secteurs de confortement des zones d'accueil économique à la Maladière et à Champlard.

8.1 La Maladière

Le site est situé en continuité Est de la zone d'activités actuelle.



Objectifs de l'aménagement :

Développer une offre d'accueil économique dédiée principalement aux activités de production, artisanat BTP, commerce de gros, transport logistique, recyclage, matériaux. A terme ce site devra être branché à la voie ferrée.

Principes d'aménagement

- Aménagement d'une voie structurante de desserte des futurs lots en partie Sud.
- Mise en place d'un espace d'entrée de zone (accueil, signalétique, stationnement d'attente, services etc.)
- Possibilité de développement d'une plateforme de branchement à la voie ferrée si celle-ci est réouverte.
- Aménagement de lots de petite taille à l'Ouest (ancienne friche Pichon) et de plus grande taille sur le reste du site destinés aux entreprises industrielles.

La trame paysagère :

Elle devra comporter une végétalisation aux pourtours du site côté Nord et Est avec des arbres tiges et en cépées de façon à varier les hauteurs, les strates et épaisseurs des plantations. Les haies monospécifiques rectilignes d'arbres ne sont pas admises. Ces trames végétalisées seront de taille significative avec une épaisseur d'au moins 5 m.

Les clôtures internes à l'opération seront végétalisées sous formes de haies variées à deux strates (arbustive et arborée). Les haies monospécifiques rectilignes d'arbres ne sont pas admises. Elles pourront être doublées ou non d'une grille ou d'un grillage.

Les stationnements de véhicules légers seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les stockages seront accompagnés d'écran végétal d'espèces variées et endogènes de façon à ne pas être perçus depuis les voies.

Les voiries seront accompagnées de plantations d'arbres en alignements et de végétation basse au sol.

La gestion des eaux pluviales

Elle sera organisée sur le site de la façon suivante :

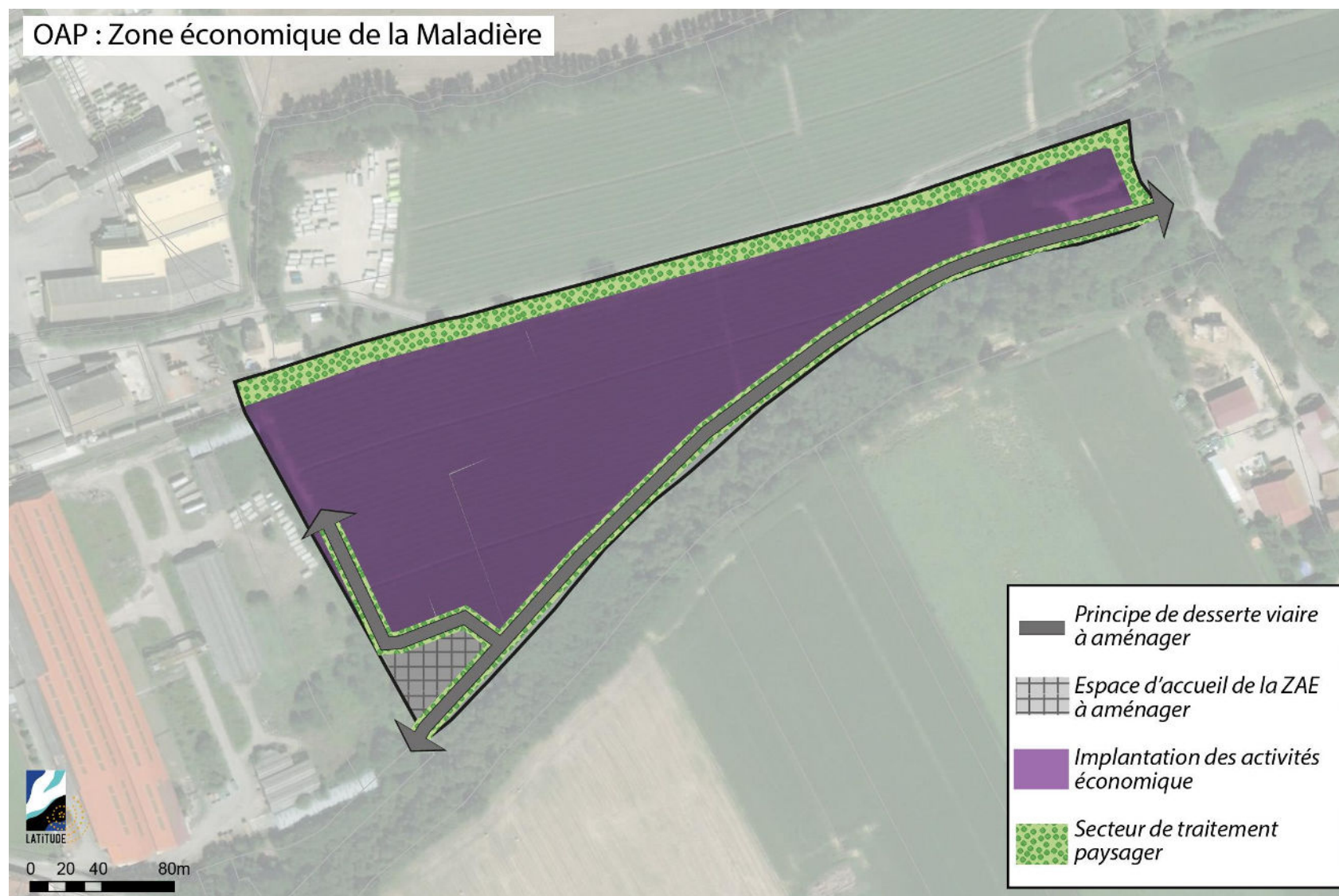
- Des dispositifs de traitement des eaux pluviales comprenant : un principe de noues arborées et de bassins de rétention structurant le site, et permettant la gestion des eaux de ruissellement de l'ensemble du site.
- La plantation des abords des voiries s'appuyant sur des arbres hautes tiges et une végétation basse (enherbement, couvre-sols) le long des dessertes internes, un traitement paysager des voiries d'accès avec des noues végétalisées.
- La limitation de l'imperméabilisation des parcelles privées est obligatoire. Ainsi lors de l'aménagement définitif des espaces extérieurs de la parcelle, l'imperméabilisation des sols non bâtis doit être minoritaire au profit des surfaces perméables.

Le traitement des stationnements

Le positionnement des aires de stationnement doit alterner avec le bâti, de façon à assurer un rythme harmonieux des pleins et des vides. Ainsi les grandes nappes de stationnement ne sont pas autorisées, les espaces de stationnement seront fractionnés sur les parcelles et accompagnés de plantation de pleine terre aux abords.

Si les stationnements sont positionnés en bordure des voies, l'espace entre les aires de stationnement et la voirie sera végétalisé en pleine terre avec des arbres et arbustes de façon à filtrer les perceptions depuis la voie. Les haies monospécifiques rectilignes d'arbres ne sont pas admises dans cette végétalisation.

OAP : Zone économique de la Maladière



8.2 Champlard

Le site est situé en continuité Sud de la zone d'activités actuelle en bordure de la RD519e. Il a fait l'objet d'une étude dite amendement Dupont qui est annexée au PLU et dont les orientations sont intégrées dans cette orientation d'aménagement et de programmation.



Objectifs de l'aménagement :

Il s'agit de développer un espace économique qui viendra accueillir deux types d'activités industrielles et artisanales. Aucune activité commerciale n'est admise sur la zone. L'aménagement foncier doit permettre :

- Des lots de petites tailles pour des entreprises d'artisanales.
- Des lots de grande taille pour des entreprises industrielles ou de recherche et d'expérimentation, de desserrement des agglomérations lyonnaise et grenobloise.

Principes d'aménagement

L'organisation du site

Elle sera réalisée à partir :

- D'une voie structurante aménagée à partir du giratoire existant. Aucune voirie et aucun accès direct sur la départementale ne sont admis.
- La mise en place d'un espace d'entrée de zone (accueil, signalétique, stationnement d'attente, services etc.)

La trame paysagère :

Elle devra comporter une végétalisation aux pourtours du site côté ouest avec des arbres tiges et en cépées de façon à varier les hauteurs, les strates et épaisseurs des plantations. Les haies monospécifiques rectilignes d'arbres ne sont pas admises.

La partie sud la plus perçue dans le paysage devra développer une lisière plantée plus dense sur au moins 6 m de large depuis la limite de zone. Elle intégrera aussi les ouvrages de rétention des eaux pluviales.

La partie Ouest au-dessus de la route départementale fera aussi l'objet d'une plantation d'une lisière végétale large et diversifiée sur une largeur d'environ 20 m depuis l'alignement de la RD, entrecoupée de perméabilités visuelles pour permettre la vue sur le grand paysage.

Le nouvel accès depuis le giratoire devra réduire les déblais/remblais. Les talus devront présenter une pente douce (30% maximum) et être végétalisés (couvre-sols et arbustes) : les enrochements sont interdits.

Les clôtures internes à l'opération seront végétalisées sous formes de haies variées à deux strates (arbustive et arborée). Les haies monospécifiques rectilignes d'arbres ne sont pas admises. Elles pourront être doublées ou non d'une grille ou d'un grillage.

Les stationnements de véhicules légers seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les stockages seront accompagnés d'écran végétaux d'espèces variées et endogènes de façon à ne pas être perçus depuis les voies.

La gestion des eaux pluviales

Elle sera organisée sur le site de la façon suivante :

- Des dispositifs de traitement des eaux pluviales comprenant : un principe de noues arborées structurant le site, les bassins de rétention nécessaires paysagés dont le plus important se placera en entrée de site (entrée nord-ouest) au point le plus bas et permettant la gestion des eaux de ruissellement de l'ensemble du site et améliorant ainsi le risque d'inondation au niveau du giratoire « Mikados ».
- La plantation des abords des voiries s'appuyant sur des arbres hautes tiges et une végétation basse (enherbement, couvre-sols) le long des dessertes internes, un traitement paysager de la voirie d'accès avec des noues et talus végétalisés.
- La limitation de l'imperméabilisation des parcelles privées est obligatoire. Ainsi lors de l'aménagement définitif des espaces

extérieurs de la parcelle, l'imperméabilisation des sols non bâtis doit être minoritaire au profit des surfaces perméables.

Implantations des constructions et des stationnements

Afin de proposer une silhouette équilibrée de la façade de la zone économique perçue depuis la RD519, les constructions principales seront majoritairement implantées perpendiculairement à cette voie. Ce principe d'implantation permettra de préserver des perméabilités visuelles depuis la RD en direction du grand paysage.

Le retrait des constructions par rapport à l'alignement de la RD519 est de 25 m.

Par ailleurs, les aménagements paysagers prévus dans la bande de retrait (espace de transition) seront prolongés à l'intérieur des parcelles le plus possible afin de constituer un ensemble cohérent à l'échelle de la zone.

Le positionnement des aires de stationnement doit dialoguer avec le bâti, de façon à assurer un rythme harmonieux des pleins et des vides. Ainsi les grandes nappes de stationnement seront évitées, les espaces de stationnement seront fractionnés sur les parcelles et accompagnés de plantation de pleine terre aux abords.

Si les stationnements sont positionnés en bordure des voies, l'espace entre les aires de stationnement et la voirie sera végétalisé en pleine terre avec des arbres et arbustes de façon à filtrer les perceptions depuis la voie. Les haies monospécifiques rectilignes d'arbres ne sont pas admises dans cette végétalisation.

Coupes illustratives

Coupe 1 : voie interne de desserte

Coupe 2 : voie interne principale d'accès aux lots de taille significative

Coupe 3 : voie secondaire d'accès aux « petits » lots

Coupe 4 : espaces de transition avec les espaces agricoles à l'Est du site

Coupe 5 : noue interne

Coupe 6 : espace de transition paysagère au contact de la RD 519e

