



ELABORATION DU  
**P.L.U**

Révision allégée :



**APTITUDES AMENAGEMENT**

Agence de Roanne :  
Espace Saint Louis Rue Raffin 42300 Roanne  
Tél : 04 77 71 28 82

[aptitudes.amenagement@orange.fr](mailto:aptitudes.amenagement@orange.fr)



## 4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approuvé par DCM le 18 Octobre 2017

Révision sous format allégée approuvée par  
DCM en date du .....

# Sommaire

|                                                       |          |
|-------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Préambule</b>                                   | <b>2</b> |
| 1.1. Portée réglementaire des OAP                     | 2        |
| 1.2. Représentation des OAP                           | 2        |
| <b>2. Localisation des secteurs concernés</b>         | <b>3</b> |
| <b>3. Principes d'aménagement généraux</b>            | <b>4</b> |
| <b>4. Principes d'aménagement particulier</b>         | <b>5</b> |
| <b>5. Simulation indicative d'aménagement</b>         | <b>6</b> |
| <b>6. Annexe : Adapter la construction à la pente</b> | <b>7</b> |

# 1. PREAMBULE

## 1.1. Portée réglementaire des OAP

Les OAP ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagements retenues, mais contribue à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

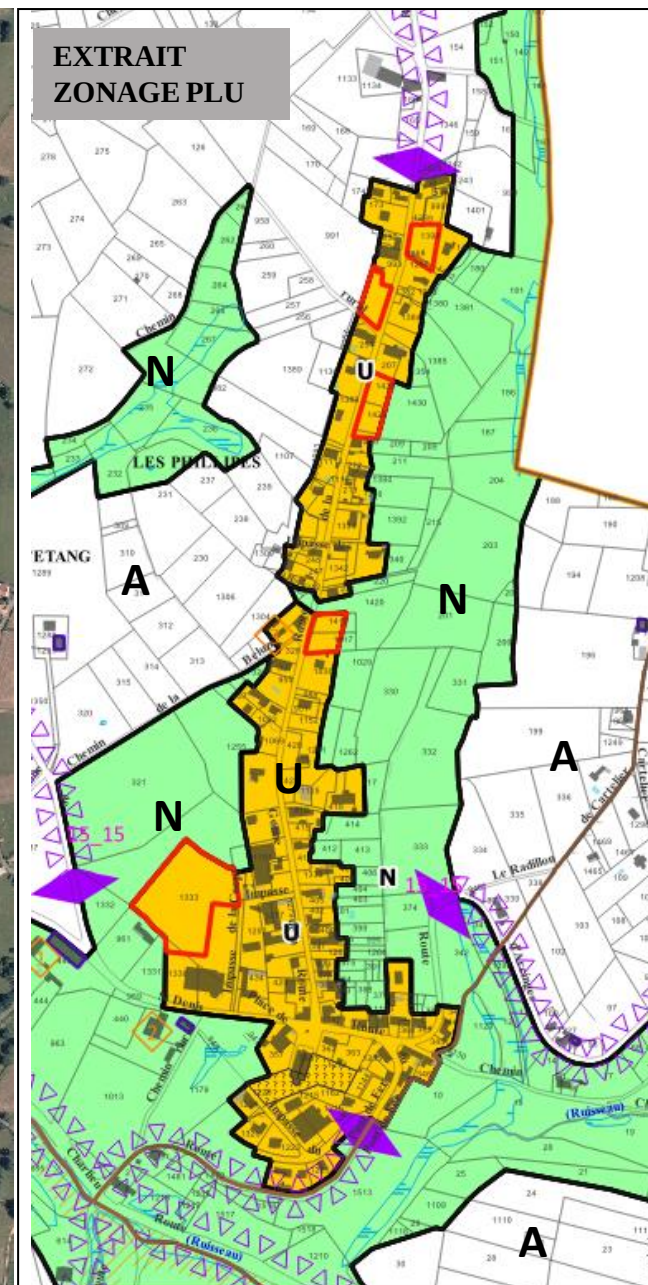
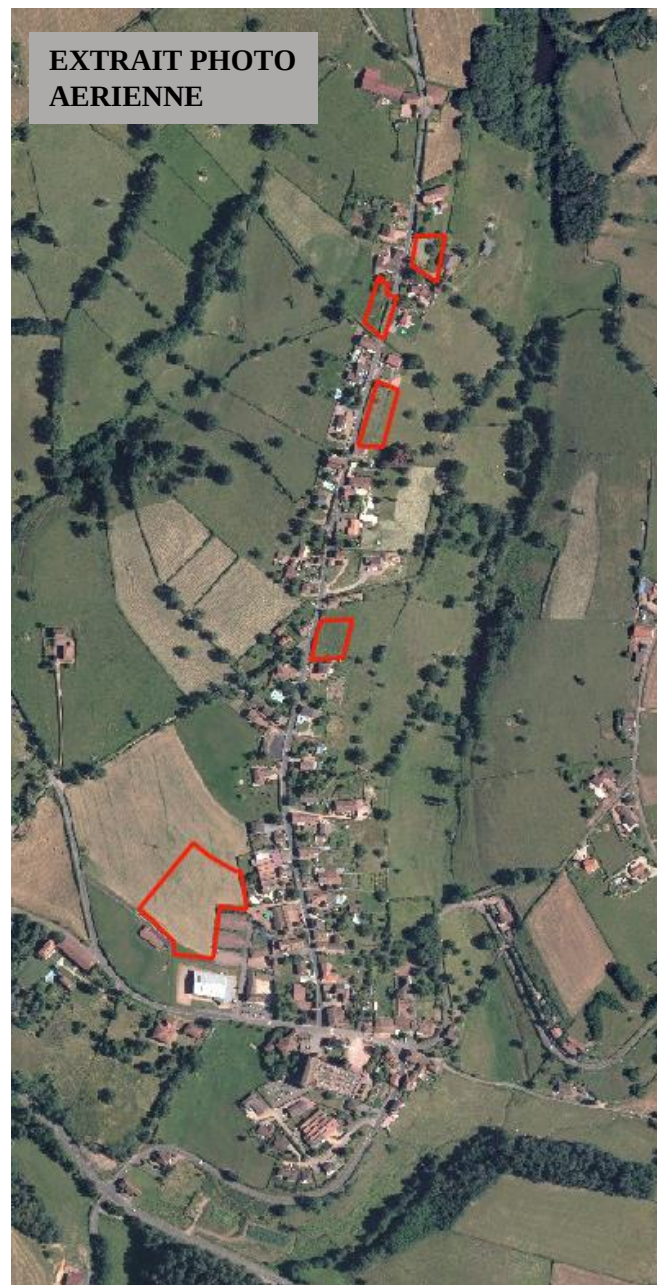
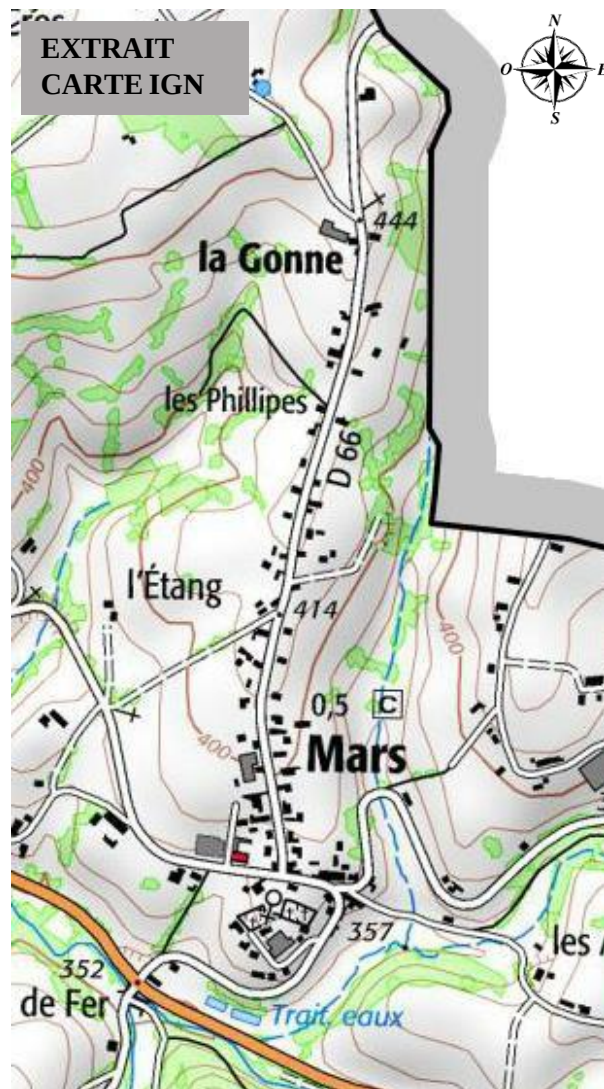
Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation définies dans le présent document.

## 1.2. Représentation des OAP

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine.

## 2. LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES



Les secteurs concernés par les présentes OAP concernent la quasi-totalité des tènements non bâtis situés dans la zone U du PLU. Il s'agit de 5 petits îlots compris entre 1421m<sup>2</sup> et 9 150m<sup>2</sup>

### 3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX

Le parti d'aménagement sous-tend l'idée de **créer un nouveau vocabulaire villageois**, de nouvelles formes d'urbanisation pour rompre avec le modèle de la parcelle individualisée sur laquelle la maison est implantée de manière aléatoire.

Les caractéristiques à privilégier sont :

- Inscription dans un paysage rural avec maintien et renforcement des trames bâties et de paysage, dont les haies bocagères,
- Implantation des faitages dans le sens des courbes de niveau du terrain naturel,
- Favoriser les mitoyennetés pour optimiser les surfaces de jardin privatif, améliorer les performances énergétiques des bâtiments,
- Diversité des formes bâties et du statut des logements (accession/locatif),
- Aménagement d'espaces de convivialité, de cheminements piétons sécurisés notamment le long de la RD 66, d'espaces verts.

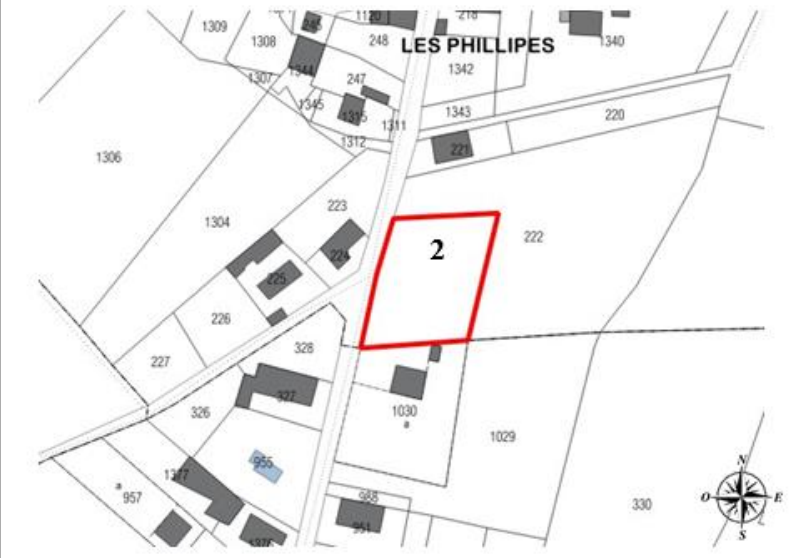
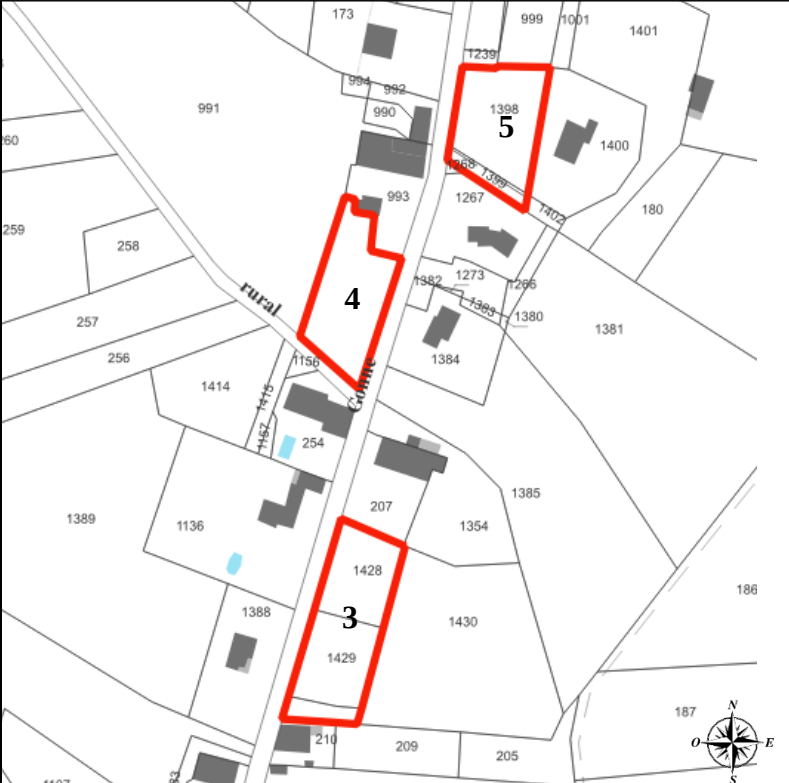
Dans une perspective d'économie d'énergie, la mitoyenneté pourra être recherchée ainsi qu'une orientation optimale de l'ensoleillement et vis-à-vis des vents dominants froids (nord) en fournissant une double orientation préférentiellement Est/Ouest.

Les principes du développement durable seront privilégiés :

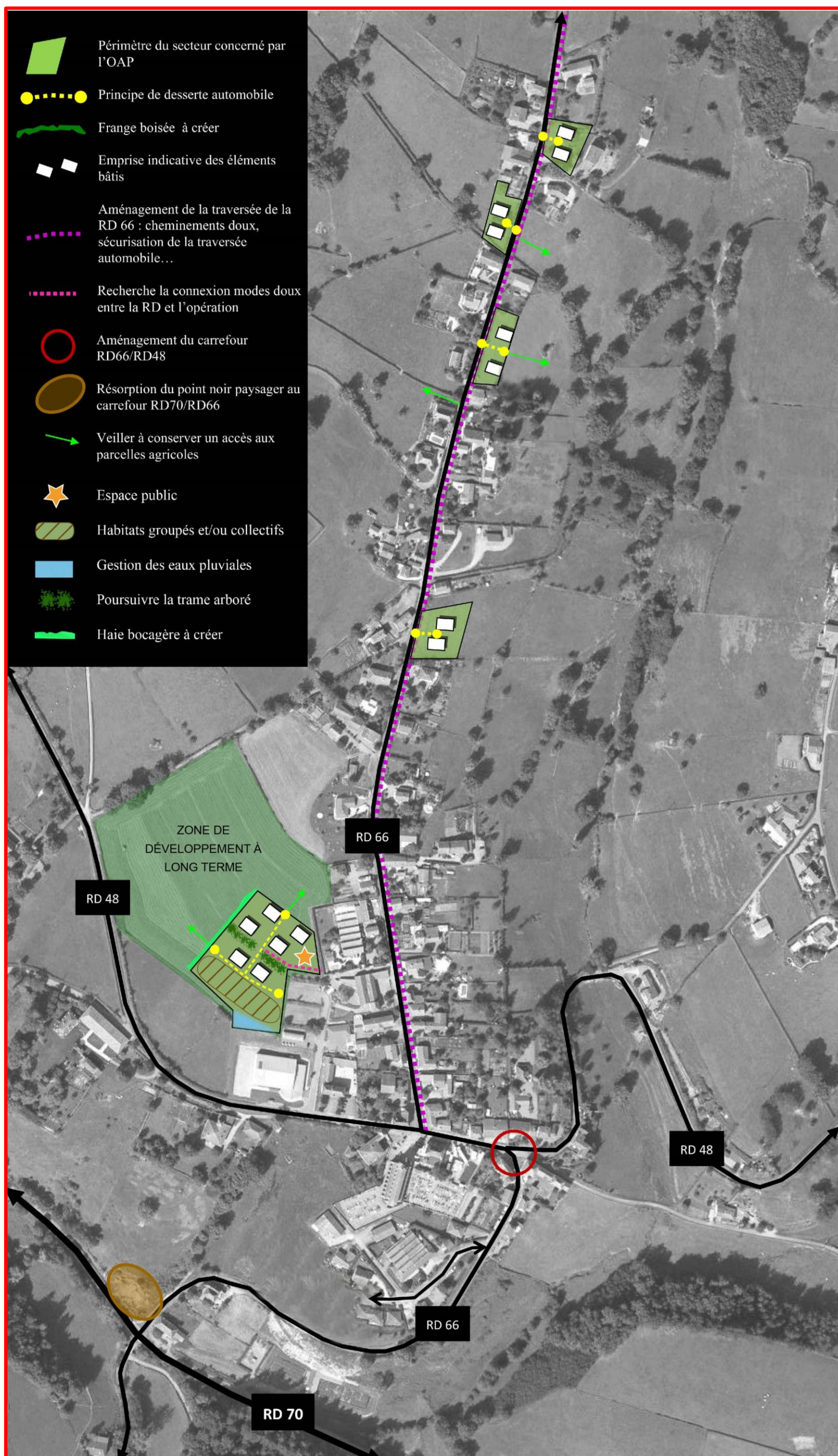
- encouragement aux modes doux, piéton et 2 roues avec des cheminements dédiés,
- recours aux énergies renouvelables, chauffe-eau solaire, photovoltaïque..,
- bâtiments économes en énergie (notamment par leur conception bioclimatique, exposition, compacité...) et bien isolés, basse consommation ou en énergie passive,
- gestion des eaux de ruissèlement : la gestion de l'eau revêt une importance majeure. Dans cette perspective, les eaux pluviales seront collectées par des dispositifs alternatifs au « tout tuyau », c'est-à-dire des espaces permettant l'infiltration par des noues enherbées, des fossés, ou par des lits de galets, pour reconstituer les dispositifs traditionnels de rases, ruisseaux naturels... .
- choix d'essences locales adaptées pour les haies, arbres d'ornement, espaces verts

4. PRINCIPES D’AMENAGEMENT PARTICULIER

| N° | SECTION<br>PARCELLE(S)             | SURFACE<br>(m²) | EXTRAIT CADASTRE                                                                   | PHOTO                                                                               | PRINCIPES D’AMENAGEMENT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | A 1327<br>A 1330 EN<br>PARTIE<br>A | 9 150           |  |  | <p><b>Densité :</b></p> <p>11 logements minimum</p> <p><b>Typologie des constructions :</b></p> <p>Les bureaux et services sont admis s’ils constituent un local de faible importance, accolé à l’habitation.</p> <p>Au moins 40% sous forme de logements individuels groupés et/ou de logements intermédiaires ou petit collectif. Pour la réalisation d’une partie de ces logements, l’adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite sera recherchée.</p> <p>Ces logements individuels groupés et/ou intermédiaires et/ou petit collectifs seront implantés sur la partie Sud du secteur.</p> <p>Favoriser l’intégration des constructions dans la pente, en limitant les terrassements et les déblais/remblais, pour une meilleure intégration paysagère de l’opération : se reporter à l’annexe.</p> <p>Limiter la hauteur au R+1 et privilégier les opérations de plain-pied ou de demi-niveau permettant l’insertion dans la pente, sur la partie Nord.</p> <p><b>Accès :</b></p> <p>Accès principal de l’opération à prévoir depuis le parking de la salle des sports.</p> <p>Prévoir la desserte d’une future opération, sur les parties Nord et Ouest de l’opération</p> <p>Raccorder en modes doux l’opération à la route de la Gonne (RD66) par l’impasse de la Cabine et à l’impasse de la Coopé.</p> <p><b>Autres principes à préserver :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les constructions principales s’implanteront en parallèle des courbes de niveaux</li><li>- De part et d’autre de l’impasse sur la partie Nord, les constructions devront être implantées en quinconce, afin de retrouver l’esprit « rue » similaire à la route de la Gonne</li><li>- Conserver un espace tampon entre la salle des sports et l’opération, pouvant être utilisé pour la gestion des eaux pluviales</li><li>- Envisager la création d’un espace public de type aire de jeux, jouant un rôle de transition entre le tissu existant et l’opération et contribuant à l’accroche de l’opération au centre bourg</li><li>- Privilégier l’emploi de matériaux perméables et limiter l’imperméabilisation des sols,</li><li>- Encourager les dispositifs de récupération des eaux pluviales</li><li>- Accompagner la transition entre espace agricole et espace urbain :</li></ul> <p>Par la création d’une haie bocagères d’essences locales et diversifiées sur les limites extérieures Ouest et Nord de l’opération</p> <p>Par la poursuite de la trame végétale existante sur l’espace de stationnement, côté Est, sur l’opération</p> <p>Par le recours aux clôtures sous forme de grillage, plus perméables et facilitant l’intégration paysagère de l’opération, doublé éventuellement d’une haie bocagère</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Mutualiser les espaces de stationnement visiteurs avec le parking présent sur la partie Est.</li></ul> |

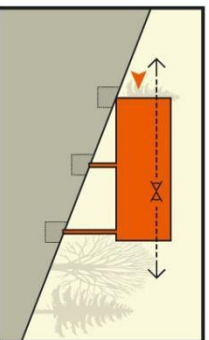
| N° | SECTION<br>PARCELLE(S) | SURFACE<br>(m²) | EXTRAIT CADASTRE                                                                    | PHOTO                                                                                 | PRINCIPES D'AMENAGEMENT                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2  | A 222                  | 1654            |   |    | <p><b>Densité :</b><br/>2 logements minimum</p> <p><b>Typologie de logements :</b><br/>Logements individuels/individuels groupés</p> <p><b>Accès :</b><br/>Depuis la RD66 : un seul accès pour l'ensemble des constructions</p> <p><b>Autres principes à respecter :</b><br/>-</p> |
| 3  | A 1429, 1428           | 1974            |  |   | <p><b>Densité :</b><br/>Tènement n°3 : 2 logements minimum<br/>Tènement n°4 : 2 logements minimum<br/>Tènement n°5 : 2 logements minimum</p>                                                                                                                                       |
| 4  | A 991                  | 1418            |                                                                                     |  | <p><b>Typologie de logements :</b><br/>Logements individuels/individuels groupés</p> <p><b>Accès :</b><br/>Depuis la RD66 : un seul accès nouveau par tènement</p> <p><b>Autres principes à respecter :</b><br/>-</p>                                                              |
| 5  | 1000                   | 1443            |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 5. SIMULATION INDICATIVE



## SE SURÉLEVER DU SOL

*en porte-à-faux ou perché sur des pilotis*



VOLUME DES  
DÉBLAIS/REMBLAIS

### AVANTAGES

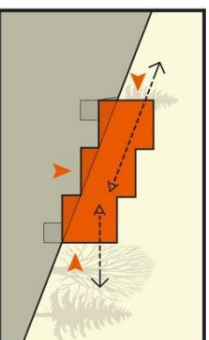
respect du terrain naturel / impact minimum  
volume faible des déblais  
dégagement des vues / prise d'altitude  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes  
espace résiduel utilisable  
adaptation aisée au pentes extrêmes et aux terrains complexes

### CONTRAINTES

accès direct limité / accès au terrain plus complexe  
technicité ou coût éventuel du système porteur  
exposition au vent  
volumétrie éventuelle

## ACCOMPAGNER LA PENTE

*en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



VOLUME DES  
DÉBLAIS/REMBLAIS

### AVANTAGES

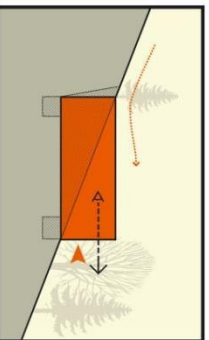
respect du terrain naturel  
volume des déblais  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes  
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

### CONTRAINTES

circulation intérieur

## S'ENCASTRER

*s'enterrer, remblai et déblai*



VOLUME DES  
DÉBLAIS/REMBLAIS

### AVANTAGES

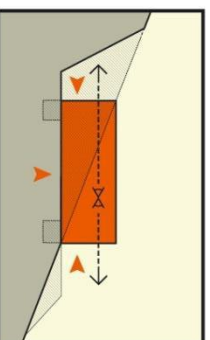
respect du terrain naturel  
impact visuel faible / volumétrie  
isolation thermique / exposition au vent  
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/ accessibilité)  
intimité éventuelle

### CONTRAINTES

volume des déblais/remblais  
accès direct limité / accès au terrain plus complexe  
ouverture et cadrage limité des des vues / orientation

## DÉPLACER LE TERRAIN

*poser à plat sur un terrassement*



VOLUME DES  
DÉBLAIS/REMBLAIS

### AVANTAGES

accès direct et accessibilité au terrain  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

### CONTRAINTES

non respect du terrain naturel  
impact visuel / volumétrie du terrain remanié  
volume des déblais/remblais  
création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais

*Sauf cas exceptionnel cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'engrènements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, qui dénaturent le paysage. D'une manière générale, la construction de soutènement de plus de 1 mètre est à éviter.*

# 6. ANNEXE : Adapter la construction à la pente