

3 - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



## SOMMAIRE

<b>A. Introduction</b> .....	p.2
<b>B. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et localisation</b> .....	p.3
<b>C. Orientations d'aménagement</b> .....	p.7
- C1. OAP Secteur Village .....	p.7
- C2. OAP Secteur Village -Ecole .....	p.17
- C3. OAP Secteur Lantey .....	p.21

Les orientations d'aménagement viennent préciser certains points stratégiques élaborés à large échelle dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les principes d'aménagement déterminés dans le présent dossier s'imposeront à toute opération d'aménagement future sur les secteurs concernés.

*Nota Bene* : Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par l'article L.123-4-1 du Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

Elles sont applicables au même titre que les documents réglementaires du PLU, écrits ou graphiques, dans un rapport de compatibilité, aux futures autorisations d'urbanisme sollicitées dans les zones à urbaniser et de certaines zones Urbaines, définies dans le secteur présenté dans le présent dossier d'OAP, et principalement sur les zones d'extensions urbaines, qu'elles soient à vocation résidentielle, touristiques ou économique.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) et précisés par les lois Urbanisme et Habitat, Grenelle II et ALUR. Une fois définies par la commune, elles font partie intégrante du dossier de PLU selon les articles L.1151-1 à 151-3 du Code de l'urbanisme.

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2. Leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire si le PLU tient lieu de PDU ou PLH (ce qui n'est pas le cas à Passins).

“ En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. ”

Les OAP s'inscrivent dans une logique d'ensemble, définissant de façon plus précise, les aménagements à planifier pour répondre aux besoins de développement urbain de Passins

Outre l'approche quantitative (surfaces urbanisables, nombre de logements) précédemment définies, elles s'attachent à favoriser une approche qualitative de l'espace de manière à faire correspondre les aménagements qui seront portés dans le temps avec les objectifs de la commune en matière de développement urbain, de maintien du paysage, d'équilibre entre les quartiers ou de valorisation environnementale. Elles doivent aussi garantir la cohérence de chaque projet les un par rapport aux autres. Les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des secteurs particuliers de la commune.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Passins sont organisées en 3 parties :

- un premier chapitre concernant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation en vue de satisfaire les besoins en logements identifiés sur la commune ; cette partie contient les indicateurs choisis afin d'établir la trame d'analyse nécessaire à l'évaluation triennale des besoins en logements ;
- un deuxième chapitre constitué d'orientations d'aménagement et de programmation concernant le bourg ;
- un troisième chapitre constitué d'orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser (Ua et AUe), principaux secteurs de projet urbains.

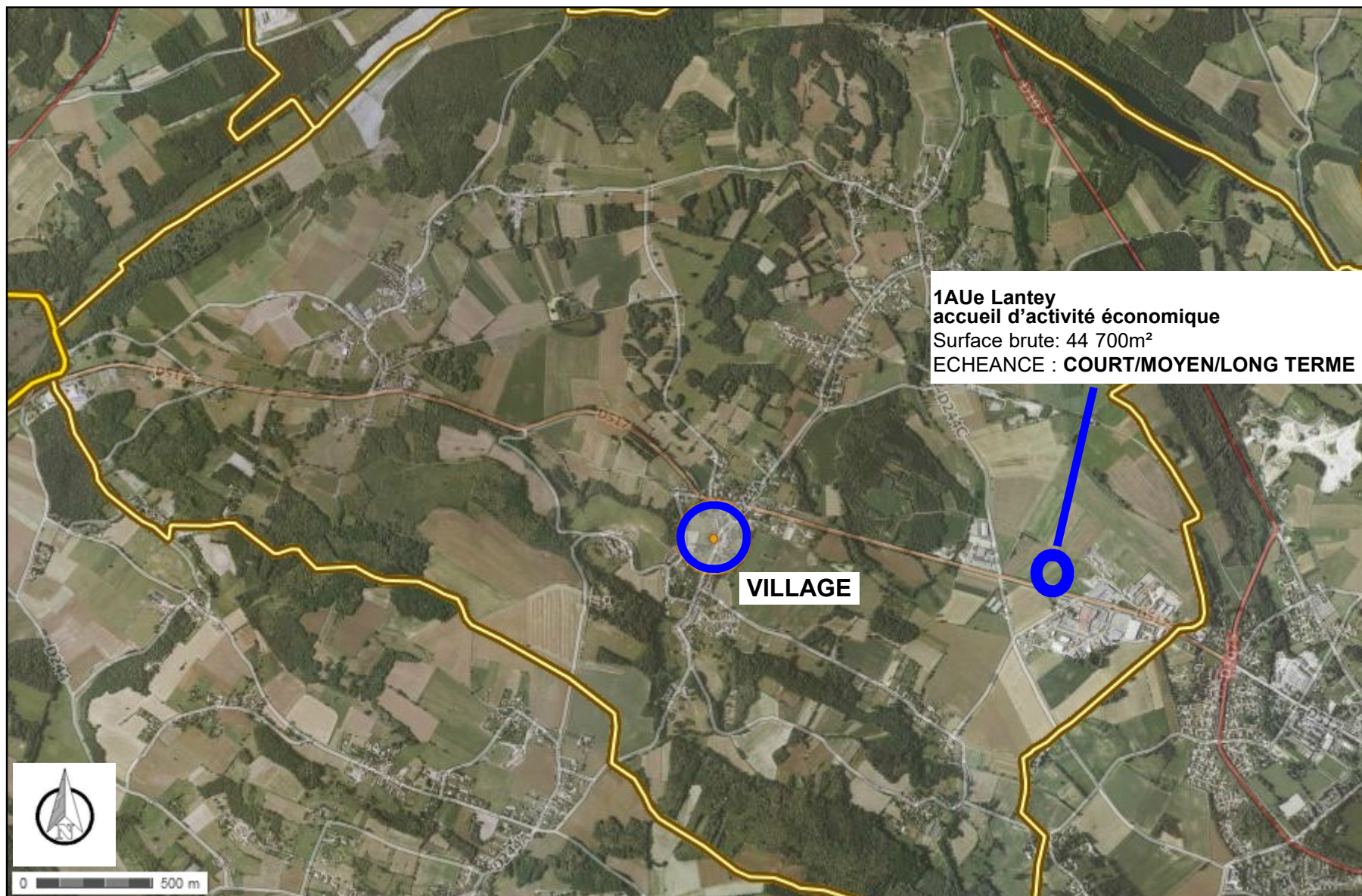
### Repérage des 3 sites sur la commune

Le projet communal, s'il offre des possibilités de développement urbain sur l'ensemble du territoire et notamment en renouvellement urbain, prescrits des orientations particulières sur les 3 secteurs stratégiques suivants :

1. Le secteur du Village : en lien avec le paysage et l'environnement urbain immédiat et qui représente l'essentiel des possibilités de développement d'accueil résidentiel de Passins à moyen et long terme et qui renforcera la centralité sur la commune. Il nécessite à cet égard une réflexion sur l'aménagement de l'espace public.
2. Le secteur de l'école, secteur du centre village où un projet d'extension du pôle scolaire et à l'étude et où une organisation des circulations et stationnements souhaitable.
3. Le secteur de la zone économique de Lantey où une extension potentielle devra s'opérer en optimisant l'utilisation des terrains et des circulations.

Ces secteurs correspondent à l'ensemble des zones à urbaniser définies dans les pièces réglementaires du PLU, le secteur de l'école est situé en zone UA.





**■ Les objectifs généraux :***Améliorer la qualité de vie*

- en rééquilibrant la place des différents modes de déplacement dans l'espace du village ;
- en maîtrisant le trafic automobile dans la traversée du village sur la rd244 ;

*Assurer la mobilité et l'accessibilité de tous*

- Améliorer la sécurité (objective et subjective) des déplacements ;
- Faire reculer le sentiment d'insécurité pour favoriser le vélo, la marche et la fonction sociale des rues ;
- Promouvoir une mobilité durable pour toute la collectivité ;
- Infléchir la part des déplacements en voiture et promouvoir les modes alternatifs : marche et vélo
- Offrir une bonne accessibilité des pôles et équipements du village, pour tous et par tous les modes de déplacement ;
- Résorber activement les difficultés de déplacement des personnes à mobilité réduite.

*Renforcer la structure spatiale*

- Eviter l'augmentation des distances des trajets ;
- Limiter les besoins de motorisation des ménages ;
- Favoriser les projets d'aménagements dans le pôle urbain du village.

**■ Les objectifs spécifiques :***Améliorer le cadre de vie des riverains du village*

- Assurer et encadrer leur besoin en stationnement ;
- Créer des zones à circulation minimum (zone 30, zones résidentielles,...).

*Redistribuer progressivement l'espace public entre les différents modes de déplacement*

- Poursuivre, le long de la majorité des voiries du village, les efforts visant à accorder une place suffisante / une cohabitation harmonieuse de tous les usagers, que ce soit par :
  - la modération du trafic / le retraitement qualitatif des espaces publics ou la mise en place / le bon entretien de voies destinées à ces usagers,
  - la bonne commodité des traversées privilégiées ;

- Accorder une attention prioritaire à la situation de ces usagers le long des axes structurants du village ;
- Améliorer la continuité des cheminements piétonniers ;
- Accorder une attention particulière aux "effets de coupure" dans le parcours du village.

*Inciter à une meilleure utilisation de l'espace public*

- Intégrer les nouveaux projets envisagés dans le cadre du PLU;
- Organiser et structurer les espaces de stationnement ;
- Le cas échéant, prévoir des mesures de gestion du stationnement, comme favoriser le stationnement de courte durée dans les zones stratégiques.

Les objectifs suivants sont à retenir en particulier :

- Promouvoir la réappropriation de l'espace des rues par les résidents ;
- Maîtriser le trafic de transit dans la traversée du village par la RD244 ;
- Valoriser les chemins, et promouvoir leur liaison dans un réseau global ;
- Etendre le réseau le réseau de circulation douce ;
- organiser la circulation lié à la dépose des élèves de l'école avec la densification urbaine proposé par le PLU.

**Les points d'appuis**

- Tissu urbain de centre bourg aux fonctions urbaines variées ;
- Le cœur de village est excentré par rapport à la route de grand passage qu'est la rd517 ;
- Bon potentiel du foncier privé à moyen et long termes pour la densification urbaine ou pour l'évolution des équipements ;
- Activité commerciale existante centrale ;
- Liaisons entre les différents quartiers et les équipements existants aisés à intégrer et développer ;
- Existences de nombreux repères urbains rythmant les parcours ;
- Élément paysagers forts déterminant la qualité du site.

**Les contraintes**

- Difficulté d'un schéma de circulation tout modes intégré aux circulations existantes dans la portion de la rd244 entre le sud du village et le secteur central mairie école parc ;
- Espace de l'école à protéger des nuisances liées à la circulation automobile ;
- Maillage de circulations entre l'habitat existant et futur ;
- Liaison urbaine à réaliser avec l'espace de la salle polyvalente ;
- Impact sur les tènements privés.

### ■ Les principes :

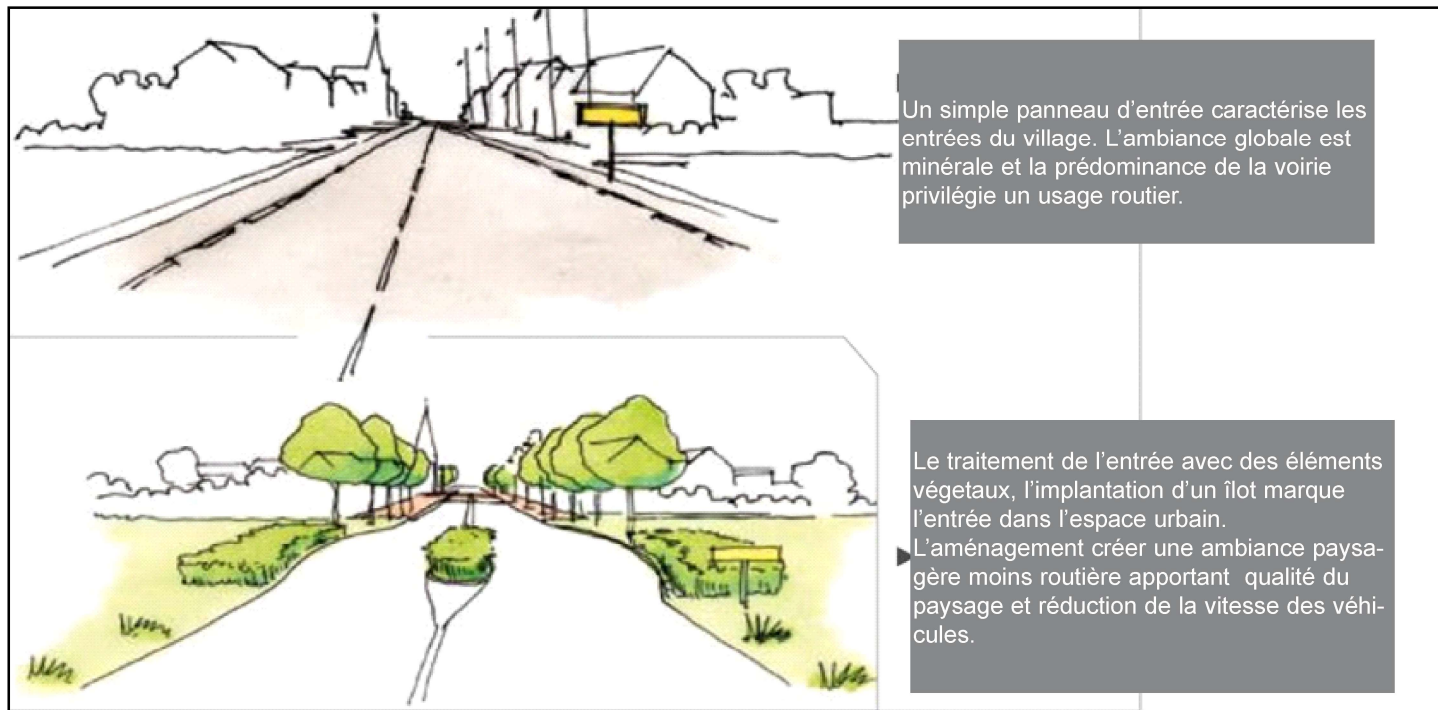
L'objectif de l'OAP est de permettre dans le cadre de l'urbanisation existante et future organisée autour ou à proximité des équipements existants (mairie, école, salle polyvalente) et pôles urbains (parc, commerce...), la mise en place d'un schéma de circulations tous modes permettant une liaison entre les différents secteurs du village.

- Urbanisation ménageant les espaces sensibles et paysagers (butte naturelle de l'église) et valorisant le bâti résidentiel ;
- Desserte des terrains potentiellement urbanisables par une voirie de bouclage d'accès relié à l'espace de la salle polyvalente
- Mise en place d'un maillage de circulation douce s'appuyant sur l'aménagement de chemins existants ou la création de voies nouvelles.
- Extension de l'espace scolaire sur une partie des terrains privés jouxtant la cour de récréation avec la possible création d'une cantine et l'aménagement d'un espace de stationnement;
- Création d'un parking pour l'école et de dépose des élèves qui libérera la placette de la mairie, d'une capacité de 20 places VL (surface de 800m<sup>2</sup> environ sur une base de 25m<sup>2</sup>/place VL plus espace de circulation).
- Aménagement de la portion de la rd244 située entre la mairie et l'entrée sud du village avec pour objectif de limiter la vitesse à l'intérieur de l'agglomération et faciliter la liaison avec les opérations de logements récents par des cheminements doux :
  - signaler les entrées du bourg,
  - rompre la linéarité de la voie,
  - créer des trottoirs et un espaces publics à la fois fonctionnels, esthétiques et accessibles.
- Préservation du commerce existant dans un espace urbain valorisé et la création de nouveaux logements à proximité dans un maillage de voiries douces.



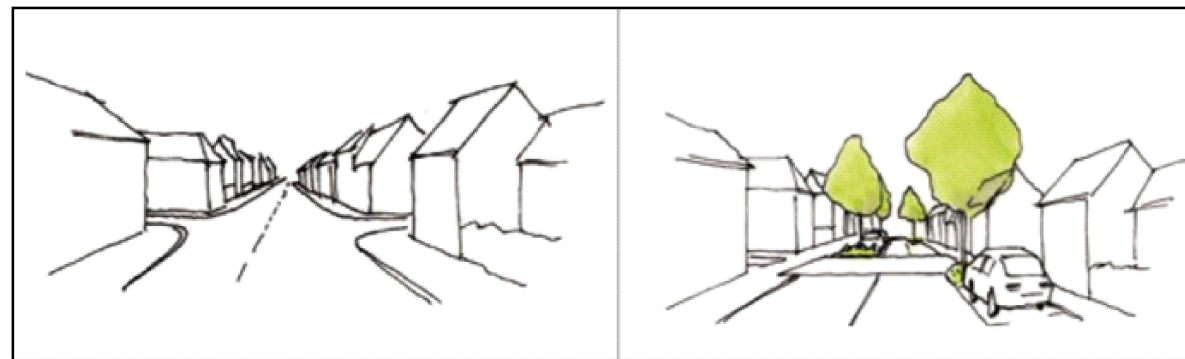
**■ Les actions :****-Traitement de la rd244 dans l'agglomération**

- des bandes colorées à l'entrée sud du village, afin d'indiquer aux automobilistes le changement de statut du site traversé, La création d'un effet de porte, le resserrement des voies, la mise en contraste des paysages avant et après, doivent coïncider avec une lecture naturelle de l'entrée de Passins. Elle est essentielle dans la perception de village, et le comportement de l'automobiliste sera d'autant plus adapté que cette perception sera évidente et forte.



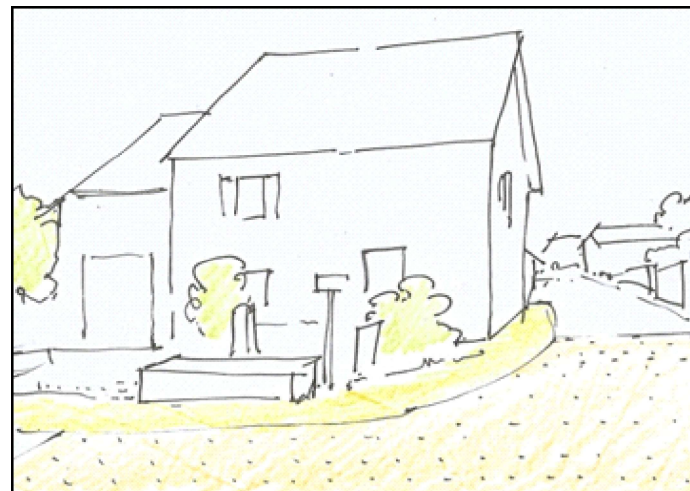
- la création de passages piétons et de trottoirs sur un côté de la chaussée, chaussée réduite en largeur avec pour objectif de réduire la vitesse des véhicules, maintenir la continuité des liaisons piétonnes et accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- Des séquences, induites par la configuration des lieux ou par la nécessité de rompre des phases trop importantes, doivent rythmer le parcours tout en permettant l'accès chez les riverains ou le raccordement aux cheminements existants ;
- Des changements d'axes de voie, des alternances dans le positionnement du stationnement, des variations dans le végétal, appuieront la mise en place de ces séquences.
- Cet aménagement permettra une liaison des nouveaux quartiers sud avec le centre du village et la possibilité de trajet piéton vers l'école afin de réduire la charge des espaces de stationnements du centre village aux heures de dépose des élèves.
- L'aménagement des intersections doit aussi contribuer à créer des séquences, qui, avec l'aide de plantations, apportent un rythme et une organisation de l'espace favorables à une conduite adaptée.

Par le jeu d'une alternance du stationnement, la perspective est à la fois enrichie et raccourcie. Les arbres en alignement occupent l'espace central et les intersections, traitées en petits plateaux séquencent et rythment le parcours de la rue





Route de Sermérieu vue depuis le sud. Mise en place d'une circulation piétonne alternant les côté de la rue et créant un effet de chicane.



Croisement Boissonnette vue depuis le nord. Mise en place d'un plateau mettant en valeur la fontaine et réduisant la vitesse de circulation.



Route de Sermérieu vue depuis le nord. Mise en place d'une circulation piétonne alternant les côté de la rue et créant un effet de chicane.

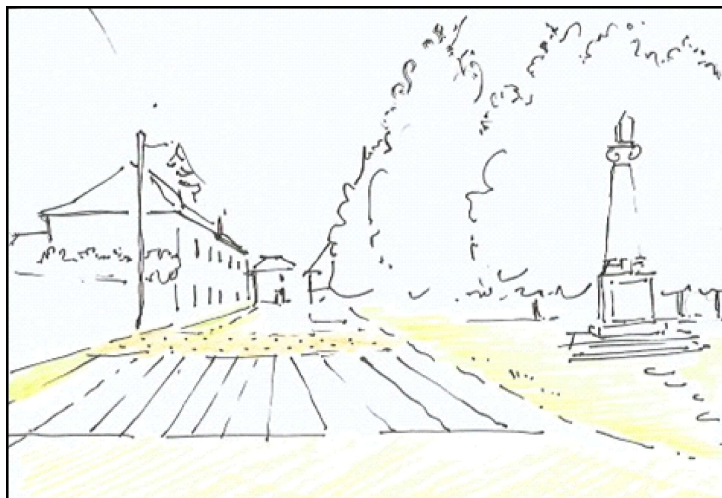


Croisement traversée du lotissement des Bruyères vue depuis l'ouest. Mise en place d'un plateau mettant en valeur la fontaine et réduisant la vitesse de circulation.

**-Traitement de la place de la mairie**

- le traitement en plateau ou place traversante du carrefour de la mairie, sur la rd244, par application d'un enduit coloré marquant le statut de l'espace. Ce lieu devrait s'affirmer comme véritable espace public, central et valorisé pour le commerce existant ;
- l'interruption dans la nature du traitement de la voie au droit d'une place ou d'un édifice particulier, permet d'inverser la perception routière de l'espace et de redonner la priorité des usages autres que la circulation (piétons, vélos...).
- le stationnement devant la mairie sera réservé aux courte durée et personnes à mobilité réduite.

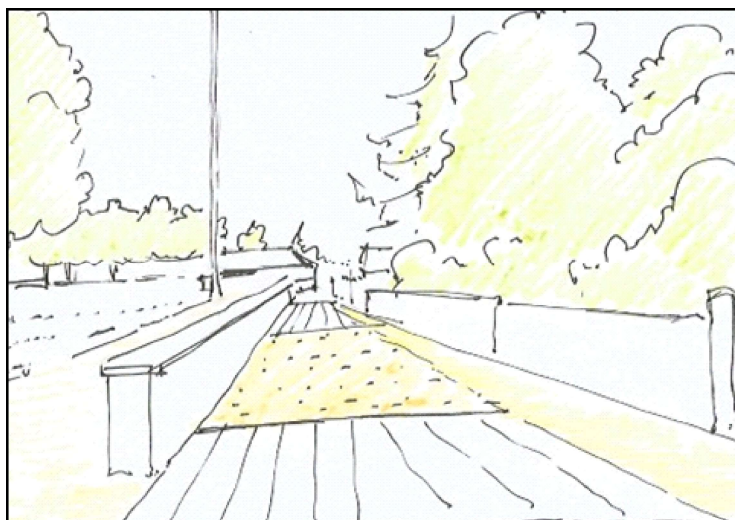




Rue Léon Berthet, vue depuis le sud. Mise en place de liaisons avec le jardin public. Traitement de la surface de la chaussée pour réduire la vitesse de circulation.



Place de la mairie, vue depuis le sud. Mise en place de passages piétons. Traitement de la surface de la chaussée pour réduire la vitesse de circulation.



Rue Joseph Galay, vue depuis le sud. Création d'une circulation piéton. Mise en place de liaisons avec le jardin public. Traitement de la surface de la chaussée pour réduire la vitesse de circulation.

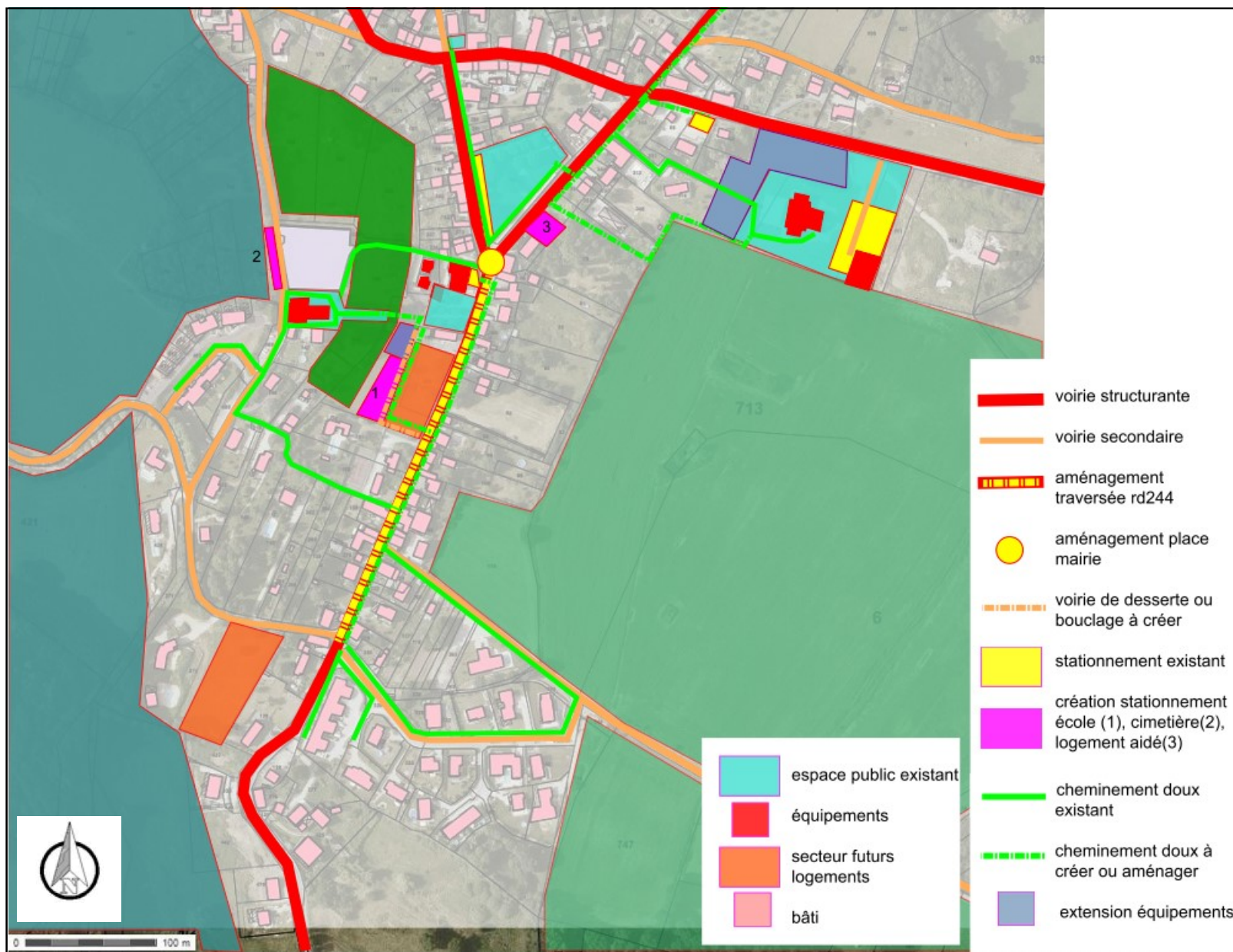


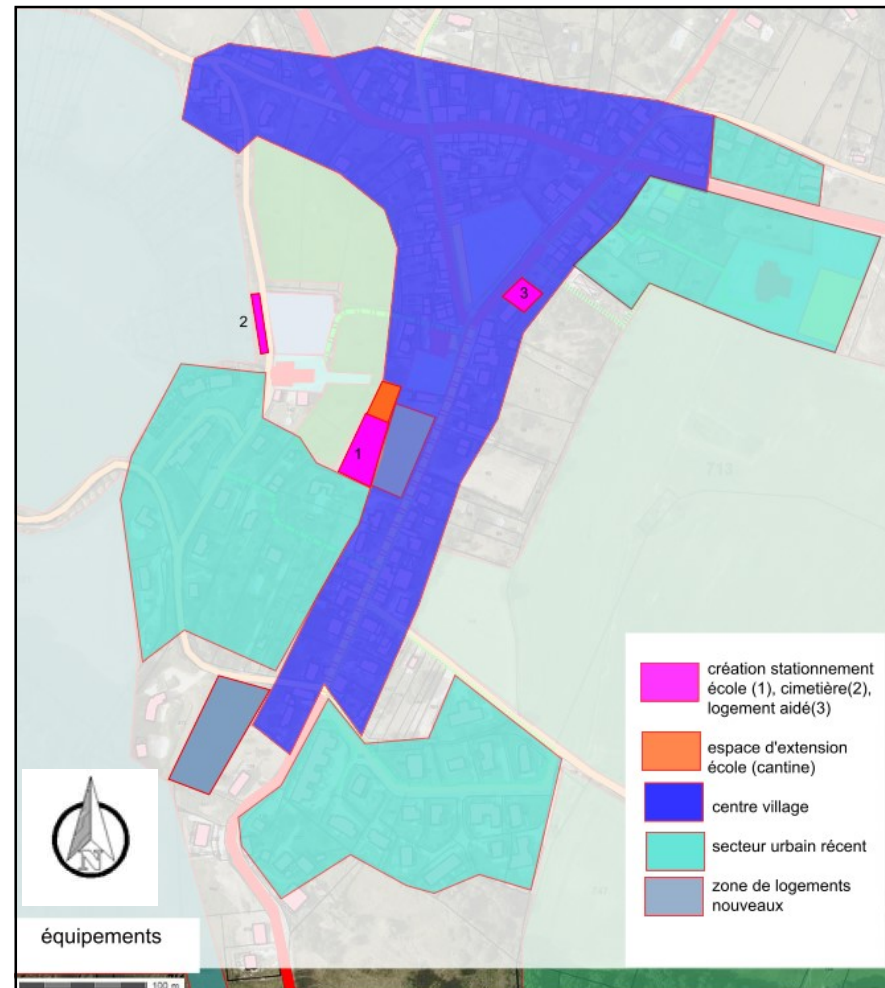
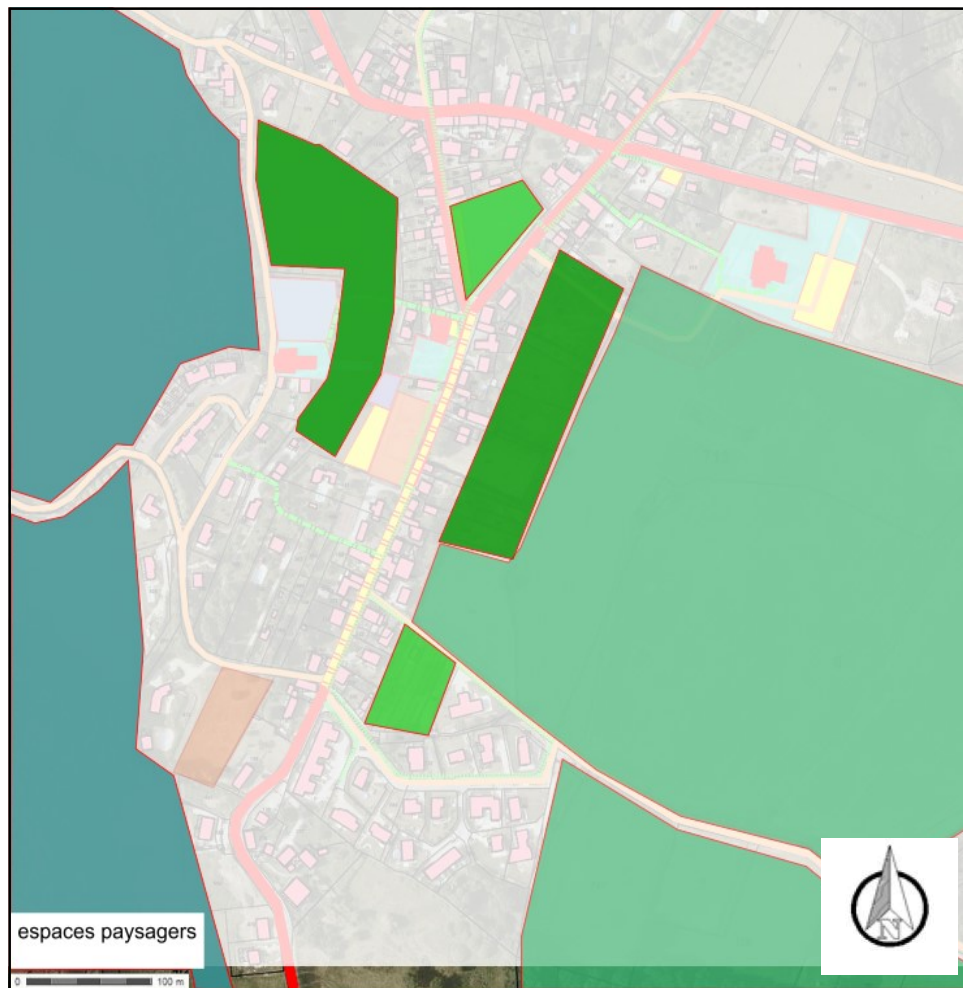
Place de la mairie, vue depuis le nord. Mise en place de passages piétons. Traitement de la surface de la chaussée pour réduire la vitesse de circulation.



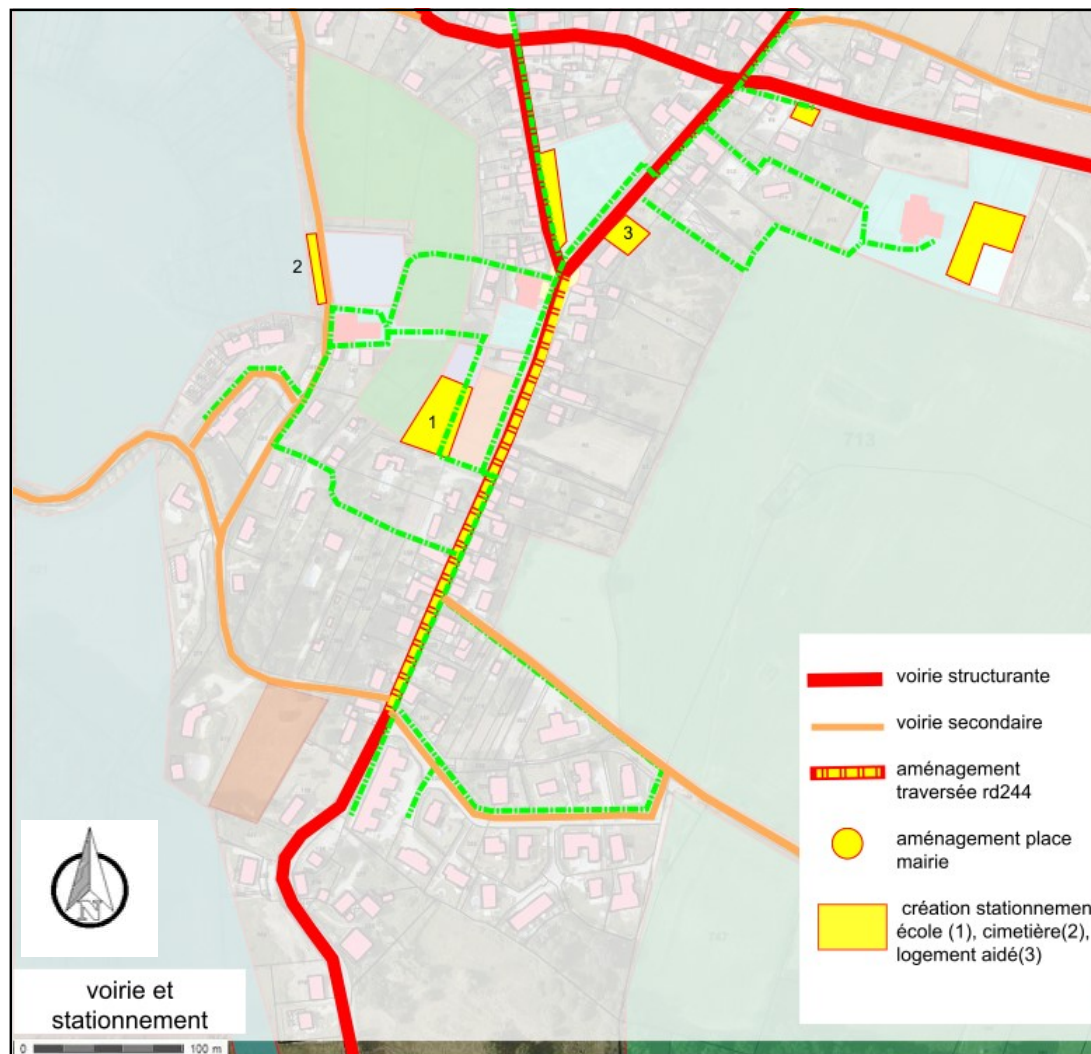
**-Création d'un espace de stationnement pour l'école**

- Extension de l'espace scolaire sur une partie des terrains privés jouxtant la cour de récréation avec la possible création d'une cantine par la mise en place d'un emplacement réservé au PLU ;
- Création d'un parking pour l'école et de dépose des élèves qui libérera la placette de la mairie, d'une capacité de 20 places VL (surface de 800m<sup>2</sup> environ sur une base de 25m<sup>2</sup>/place VL plus espace de circulation).









## 1. Contexte

### ■ Justification de l'OAP

#### Les orientations du PADD qui s'y rapportent :

- Poursuivre et densifier l'aménagement du secteur central du bourg.
- Pérenniser l'activité des commerces de proximité.
- Mailler le territoire et les mobilités pour tous.
- Valoriser les paysages du bourg.
- Mettre en valeur et renforcer les continuités vertes.

#### Les objectifs spécifiques de l'OAP

- Conforter et développer le pôle du principal quartier résidentiel et d'équipements de la commune.
- Valoriser les espaces vert dans le village pour le tourisme et les loisirs.
- Dessiner une organisation claire pour mieux valoriser le secteur concerné.
- permettre une intégration optimale de l'urbanisation nouvelle (stationnements, accès, limitation des nuisances).
- Optimiser les possibilités de stationnement et d'évolution du groupe scolaire.



## ■ Enjeux

### Les points d'appuis

- Situation urbaine stratégique.
- Tissu urbain de centre bourg aux fonctions urbaines variées.
- Foncier municipal disponible et bon potentiel foncier privé à moyen terme.
- Activité commerciale existante.
- Liaisons entre les différents quartiers et les équipements existants aisés à intégrer.
- Possibilité d'un schéma de circulation intégré aux circulations existantes.

### Les contraintes

- Espace patrimoniale de la montée de l'Eglise à protéger.
- Espace des écoles à protéger des nuisances.
- Protection de l'habitat existant des nuisances (vue, bruit, circulation...).
- Utilisation du foncier communale afin de limiter l'impact sur les tènements privés.

## 2. Présentation de l'OAP

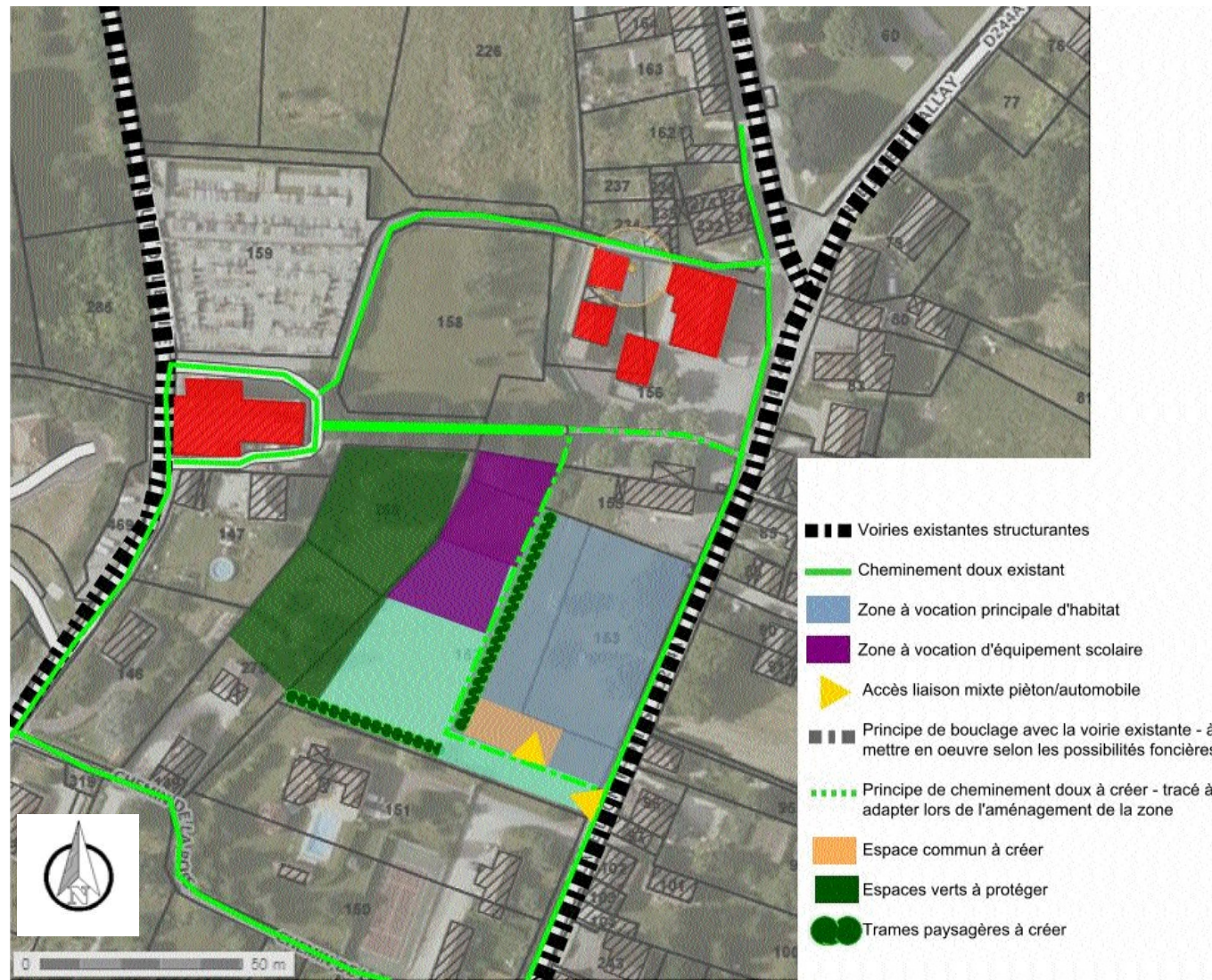
La zone concernée est un espace de densification "stratégique" du bourg, particulièrement sensible en termes d'urbanisme en raison de sa localisation. Les principaux enjeux sont de permettre l'accueil d'une urbanisation organisée avec le pôle scolaire avec des circulations fonctionnelles et sécurisées.

Aujourd'hui le secteur présente un potentiel d'urbanisation important et une mixité de fonctions urbaines notable. Le développement du quartier doit intégrer l'impact de l'implantation de la future cantine et permettre une organisation urbaine raisonnée respectant les enjeux identifiés. L'objectif est de permettre un développement fonctionnel du cœur du village de Passins.

### ■ Les principes :

Cette OAP permet une urbanisation future organisée autour des équipements existants ou futurs (mairie, école, cantine), dans le cadre d'un schéma de circulations permettant une liaison entre les différents secteurs du village.

- Urbanisation ménageant certains espaces sensibles et paysagers, valorisant le bâti résidentiel
- Desserte des terrains potentiellement urbanisables par une voirie adaptée et commune.
- Mise en place et renforcement d'un maillage de circulation douce s'appuyant sur l'aménagement de chemins existants ou la création de voies nouvelles et renforçant les liaisons inter quartiers.
- Intégration du projet de cantine.
- Création d'un stationnement mutualisant l'usage entre les groupe scolaire et l'habitat futur.



*Schéma de principe à adapter, notamment en fonction des disponibilités foncières, lors de la réalisation des opérations d'aménagement du secteur.*

### ■ Contexte et localisation

Situé en périphérie immédiate de la zone économique de Lantey, ce secteur d'une surface de l'ordre de 4.47 hectare jouxte un tissu urbain de bâtiments d'activité le long de la route départementale. Afin de prendre en compte un projet d'extension futur dans le cadre d'une bonne intégration paysagère, de structurer et d'optimiser le développement de cette extension et de préserver la cohérence urbaine de l'aménagement, la commune a souhaité élaborer une OAP sur ce secteur.

Le tènement concerné par l'OAP est aujourd'hui à vocation agricole. Il est plat et visible depuis de nombreux points de vue, plus ou moins éloignés du secteur.

Le tènement n'est pas traversé par des voiries ou des cheminements piétons mais il est relié au Sud à la route départementale 517 par la voirie communale dite chemin de Crevières et à l'Est par une voirie interne à la zone d'activités existante.

### ■ Objectifs

Pour permettre le développement de la zone d'activités de Lantey, le tènement situé à l'Ouest de la zone existante sera connecté à la voirie de cette dernière pour les entrées et sorties en particulier des camions. Une desserte interne permettra de créer une sortie véhicules sur la RD517 par le chemin de Crevières via le carrefour giratoire récemment réalisé et de préserver l'accès aux terrains agricoles plus au Nord par le même chemin de Crevières.

Pour intégrer cet agrandissement de la zone d'activités de Lantey dans le paysage, il est souhaité un traitement paysager des limites Nord qui passera notamment par la réalisation d'un écran vert de type haie avec intégration de végétation d'essences variées et locales.

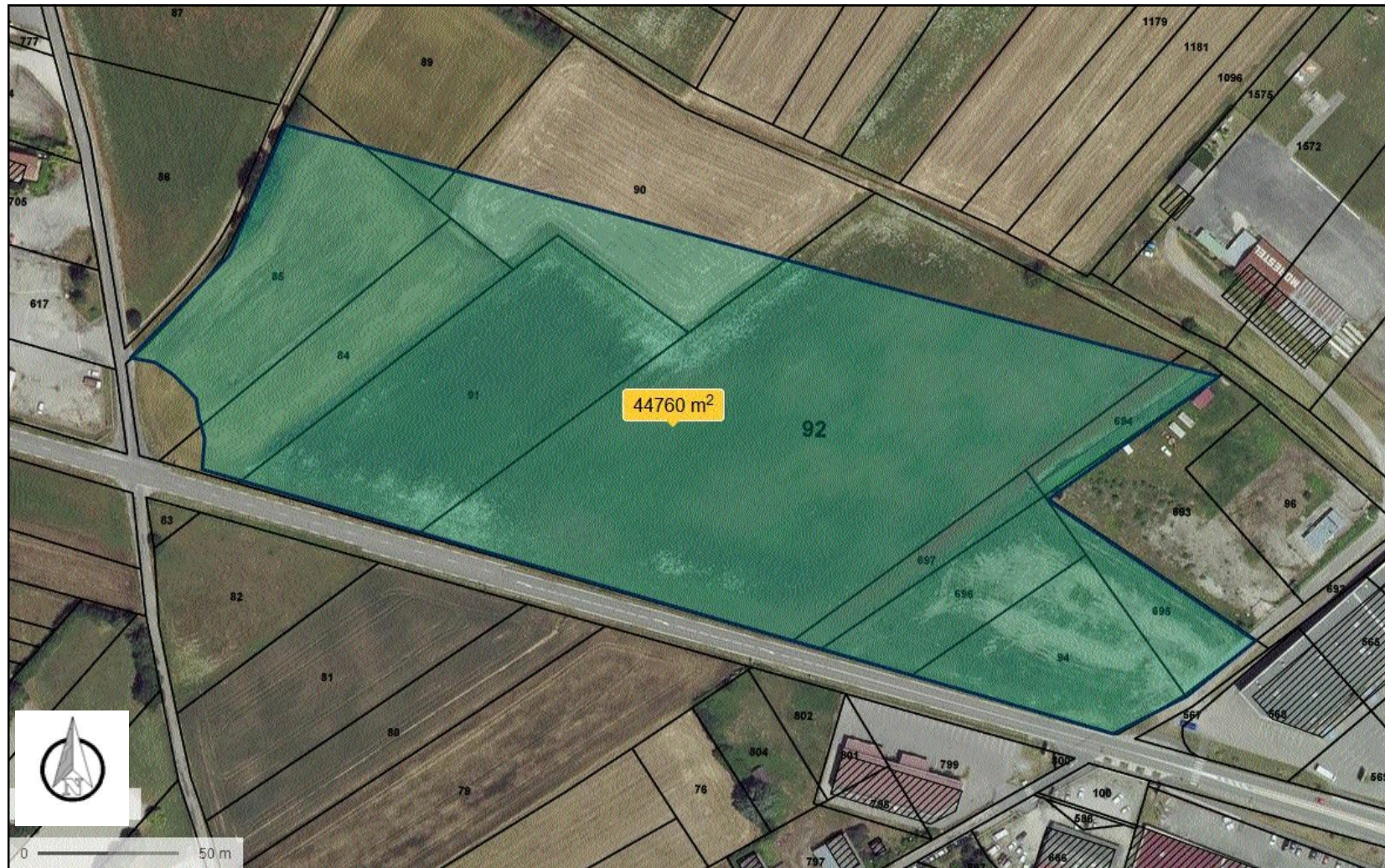
**Ce secteur d'extension est proposé pour un classement en zone de future urbanisation indiquée, dont l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par la réalisation des dispositifs d'assainissement (collecte et traitement), l'aménagement de la zone dans le cadre d'opérations d'ensemble correspondant aux phases successives prévues et le respect des orientations d'aménagement et de programmation.**

**Cet aménagement pourra être réalisé par phases successives.**

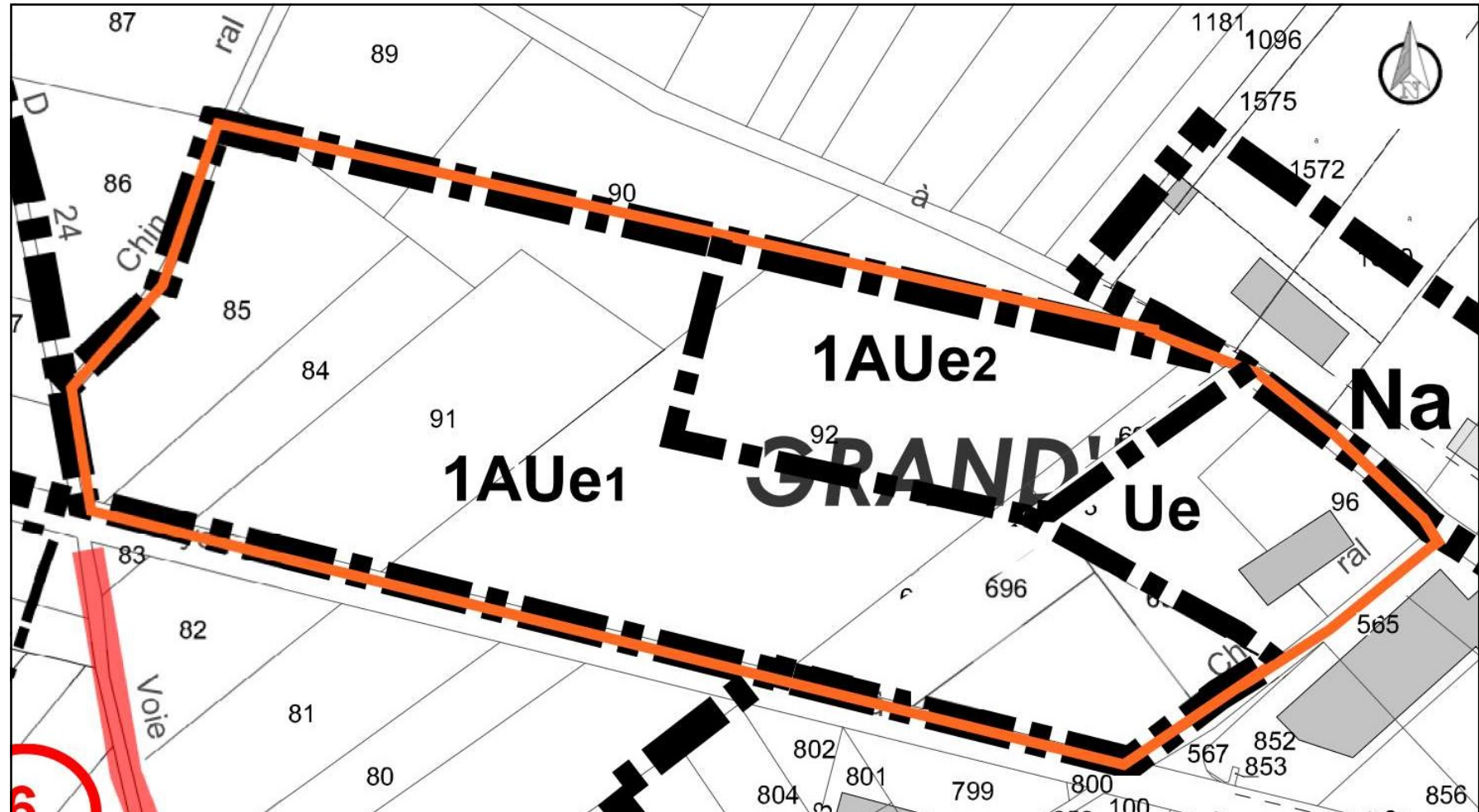


<b>ZONAGE PLU / SURFACE</b>	4.47 hectare en 1 AUe
<b>Biodiversité</b>	Aucune zone naturelle protégée n'est localisée dans la zone d'étude.
<b>Agriculture</b>	Zone en culture et prairie
<b>Gestion de l'eau et réseaux</b>	Dans le cadre du SGA, les réseaux arriveront au droit des terrains concernés par l'urbanisation future.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Cette zone est un secteur agricole à la périphérie immédiate du secteur Nord de la zone économique du Lantey. Elle est bordée au Sud par la route départementale, à l'Est et à l'Ouest par du tissu urbain d'activité économique.
<b>Risques et nuisances</b>	Pas de risques identifiés. Proximité de l'axe de grande circulation de la RD 517
<b>Mobilité et Mode doux</b>	Zone accessible par la RD 517 et par un chemin communal. Un carrefour giratoire est à l'étude avec les services départementaux à l'intersection de la RD et de la route de Crevières.









Plan indicatif ne comportant pas d'échelle à ce titre

Zonage au PLU et foncier

### ■ Orientations d'aménagement

La zone 1AUe est un espace d'extension de la zone économique de Lantey. Elle représente une possibilité notable de confortation d'une zone économique dynamique. Les parcelles concernées par cette extension sont déjà mobilisées par la communes ou facilement mobilisables. Dans le cadre de la compatibilité avec le projet de SCOT la surface choisie représente 24.14% de la surface existante des secteurs déjà urbanisés en zone économique (19.47ha).

Le site est sensible en terme d'urbanisme en raison de sa localisation en bordure de voirie et en entrée de la commune. Il est donc indispensable d'encadrer plus précisément l'urbanisation de ce secteur.

#### **Les principaux enjeux sont d'optimiser l'utilisation du foncier et d'obtenir une urbanisation qualitative.**

- Répondre aux objectifs liés au développement des activités commerciales.
- Favoriser la mise en œuvre de principes de qualité tels que l'optimisation de l'espace, l'aménagement paysager, la qualité des constructions et des abords, la gestion des déchets ou encore le traitement des questions énergétiques.
- Développer une logique d'intégration paysagère soignée de l'opération.
- Permettre une transition avec les espaces agricoles situés au nord de la zone avec pour objectif leur préservation à long terme.
- Permettre une organisation structurée et une circulation s'appuyant sur le giratoire réalisé à l'Est du secteur.
- Permettre une mutualisation des espaces de stationnement afin de limiter concrètement leur emprise.
- Renforcer des connexions avec les secteurs existants de la zone ;
- Mettre en place un aménagement paysager de qualité notamment le long de la RD517 et des voiries internes de la zone, aménagement intégrant des liaisons douces.

### **Aménagement de la zone d'activités 1AUe**

- aménager la partie Nord-Ouest de la zone du Lantey en zone vouée aux activités économiques, principalement commerciales,
  - les commerces s'implanteront prioritairement le long de la route départementale RD517,
  - les activités tertiaires/artisanales seront privilégiées dans la partie Nord pour assurer la localisation des zones de stockage hors de la vitrine du secteur,
- valoriser les franges Sud de la zone, en raison de leur position « vitrine » du nouveau secteur, par un aménagement paysager qualitatif,
- traiter l'ensemble des façades des bâtiments (avant, latérales et arrières) avec des matériaux nobles,
- aménager un espace vert paysager en limite Nord du secteur d'une dizaine de mètres de largeur, afin d'assurer la transition entre le nouveau quartier d'activités et les espaces agricoles existant. Cet aménagement végétalisé sera constitué de trois strates (arbo-rée, arbustive et herbacée) et composé d'essences diversifiées tout en privilégiant les essences locales.
- aménager une desserte de la zone exclusivement par une traversante interne Est/Ouest qui assurera une circulation tous types sécurisée. Aucun accès véhicule direct depuis la RD517 ne pourra être possible.
- aménager une continuité piéton/cycle permettant l'accès aux secteurs existants de la zone de Lantey et qui s'articulera avec les circulations mises en oeuvre ou projetées en faveur des déplacements doux dans le reste de la zone commerciale,
- favoriser la gestion collective du stationnement qui s'implantera prioritairement le long de la voie traversante. Les aires de stationnement seront accessibles exclusivement depuis la desserte automobile aménagée depuis cette traversante.

### **Dessertes et accès**

Un accès sera créé à partir de la voie interne existante de la zone d'activités permettant d'accepter les gabarits des camions mais aussi les déplacements piétons au sein de la zone.

Une liaison uniquement destinée aux véhicules légers avec un sens unique sortant pourra être créée à partir du chemin de Crevières. L'espace préférentiel de stationnements des différentes activités sera implanté le long des voies de circulation internes. Les circulations piétonnes doivent être intégrées au schéma de circulation.



**- Typologie :**

Zone 1AUe :

Activité économique. L'intégration paysagère des façades bâties le long de la RD et le long de l'axe interne devra être justifiée lors de la demande d'autorisation de construire. En particulier, les façades visibles depuis de nombreux points de vue devront être traitées de façon à créer une «façade urbaine» de qualité.

Une intégration urbaine optimale est à favoriser par une attention particulière portée aux aspects extérieurs des bâtiments et à l'aménagement paysager des parkings ainsi qu'à leur mutualisation. L'insertion visuelle du bâti doit s'appuyer sur une qualité architecturale et paysagère des unités commerciales et artisanales ainsi que de leur environnement (traitement paysager des infrastructures, traitement des bâtiments...). Des préconisations en termes de qualité architecturale et de sobriété énergétique : orientation, volumétrie, couleurs, matériaux sont intégrées au règlement écrit. Il s'agira de favoriser un traitement qualitatif de la zone en particulier le long des linéaires de façade sur la route départementale et les voies de pénétrantes.

**- Implantation :**

- L'implantation doit être en retrait de 15 mètres minimum de l'axe de la voirie départementale afin de permettre un traitement paysager de qualité, l'intégration de voiries douces et une gestion des eaux de ruissellement. Cet espace de retrait inclura un aménagement végétalisé constitué de deux strates (arbustive et herbacée) et composé d'essences diversifiées tout en privilégiant les essences locales.

- l'implantation des bâtiments devra ménager des perspectives ouvertes depuis la RD sur l'intérieur de la zone et depuis la voirie interne sur les paysages environnants. Ces ouvertures rythmeront le parcours le long de la RD ainsi qu'à l'intérieur de la zone d'activité.

- Les bâtiments s'implanteront de façon à éviter les effets de stockage non maîtrisés et peu valorisants.

- Les apports solaires seront optimisés pour les constructions nouvelles par une orientation préférentielle des voiries de desserte finale et des constructions (gestion différenciée des reculs par rapport à la voie selon le positionnement au Nord ou au Sud de la voie de la construction projetée).

- L'implantation des espaces techniques (stockage etc...) se fera sur le côté des bâtiments afin de les masquer depuis les voies d'accès. Elles seront masquées par des clôtures ou espaces végétalisés.

L'implantation d'installations techniques (ventilation, climatisation etc) non intégrées en façade est proscrite.

### **- Aspect architecturale**

#### **Volumétrie du bâti**

Il sera globalement recherché une simplicité des volumes. Lorsque les constructions comportent plusieurs volumes, ils pourront être traités avec des matériaux et/ou des teintes différentes.

#### **Toiture**

Les casquettes ou effet d'auvent sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement à la construction.

Les éléments techniques tels que panneaux solaires, blocs de climatisation, cheminées d'extraction, etc, devront être intégrés dans les volumes des constructions.

Les bâtiments seront couverts, en plaques de fibres ciments, avec des bacs acier prélaqué, ou en zinc.

Les couvertures seront de teinte sombre : gris anthracite, vert foncé, marron, bleu foncé, en harmonie avec les façades.

Les couvertures en tôle, d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites. Les toitures des bâtiments peuvent être en partie ou en totalité végétalisées. Les matériaux peu durables ou de mauvaise qualité sont interdits. Les matériaux « pastiches » sont interdits comme par exemple les tôles imitant les tuiles.

Des pentes pourront être très prononcées dans le cas de toitures recevant des capteurs photovoltaïques.

#### **Ouvrages en saillie**

Les casquettes ou auvents sont autorisés dans la mesure où ils sont conçus dans la continuité de matériaux et de structure du bâtiment auquel ils sont accrochés

#### **Matériaux**

Le traitement de toutes les façades, même celles qui ne sont pas vues depuis les espaces publics, devront être traitées avec le même soin.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux et à leur pérennité. Les matériaux de caractère précaire, les matériaux de récupération sont proscrits.

Les façades pourront être enduites et/ou bardées en bois ou en métal.

Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

Les matériaux préconisés sont :

- Le bardage métallique

Les bardages métalliques seront harmonisés, et présenteront un profil à nervure franches ou en plateau. Le sens des nervures des bardages sera principalement horizontal ou principalement vertical.

- Le bardage bois ou composite à base de bois

Le bois sera de facture contemporaine. On évitera tout effet rustique.

- Façades vitrées

Les façades vitrées sont composées avec l'ensemble du bâtiment et seront protégées des apports solaires d'été par des brises soleil, retrait de façade, etc. ou à défaut par un traitement de surface. Les effets miroir sont proscrits.

- Béton ou maçonnerie enduite

Les parements en béton brut non revêtus sont autorisés, de finition lisse ou avec des reliefs très discrets. S'il s'agit d'une maçonnerie enduite, les enduits seront talochés, lissés ou grattés. Sont exclus les aspects rustiques et les effets de relief.

- Autres matériaux

Les façades sérigraphiées ou composées d'autres matériaux devront faire l'objet d'une étude particulière et être décrites et illustrées dans le dossier de permis de construire.

### Couleur

l'objectif est de s'insérer dans le paysage environnant et d'harmoniser les couleurs à l'échelle du secteur. Les façades comporteront trois couleurs au maximum, de teinte sombre (gris, anthracite, vert foncé, marron, bleu foncé), dont une de même couleur que la toiture.

Les couleurs ne devront pas être brillantes, vives et ni trop contrastées. Cependant, il sera admis ponctuellement des couleurs vives et contrastées sur une surface très limitée (maximum 10% de la totalité des façades), et qui devra correspondre à un volume défini ou pour marquer des éléments architecturaux tels que bandeau, retrait, avancées, auvents, acrotères, etc.

La couleur des murs enduits (talochés ou grattés) se rapprochera de la tonalité des murs enduits traditionnels si c'est le seul matériau

utilisé pour toutes les façades. La couleur des enduits se rapprochera au plus près des autres matériaux de façades lorsque plusieurs matériaux sont utilisés en façade.

Les couleurs des volumes principaux des constructions seront choisies dans des tonalités assorties de manière à garantir une harmonie de la zone. Les couleurs, tant pour les revêtements de façade que pour les menuiseries et les couvertures seront soit de même tonalité soit contrastées sans être agressives.

Les couleurs seront essentiellement choisies dans la gamme des gris pour le métal ou des teintes naturelles pour le bois.

Les couleurs seront appliquées en grands aplats, par volume principalement, les dessins sur façade seront évités (par exemple, les rayures sont proscrites).

Un échantillon des couleurs par matériau – avec correspondance RAL – sera à fournir au dossier de permis de construire.

#### **Recommandation en faveur du développement durable :**

Les toitures ainsi que les murs végétalisés sont recommandés.

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé de matière organique et volcanique, qui accueille un tapis de plantes pré-cultivées (sédum, vivaces, graminées...).

S'installant aussi bien sur une structure en béton, en acier ou en bois, elle offre une surface vivante qui change d'aspect en fonction des saisons et de la floraison des végétaux.

La toiture ou la façade végétalisée s'inscrit dans une démarche de développement durable :

- En absorbant différents polluants urbains contribuant ainsi à diminuer la pollution atmosphérique
- En participant aux économies d'énergie induites par le rôle d'isolation thermique
- En améliorant le confort thermique et acoustique et en humidifiant l'air ambiant.
- En améliorant la qualité du paysage, la biodiversité et en favorisant l'intégration du bâtiment dans l'environnement urbain
- En utilisant des produits renouvelables et nécessitant peu d'entretien tout en augmentant de la durée de vie de l'étanchéité.
- En ralentissant et régulant les écoulements des précipitations en limitant le rejet des eaux de pluie dans les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales.



**Éléments techniques**

. Cheminées, extraction d'air, ventilation

Les éléments techniques (tels que blocs de climatisation, extraction d'air, cheminées, antennes et paraboles, capteurs solaires, etc), seront soit intégrés, soit dissimulés, soit traités en élément architectural.

. Antennes et paraboles

Les antennes et paraboles seront placées de sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue.

. Murets techniques, coffrets électriques

Un muret maçonné sera aménagé à l'entrée du lot pour y inclure la boîte aux lettres, le numéro de rue, les coffrets techniques, les enseignes. Ce muret devra avoir une finition soignée sur toutes ces faces en enduit. Il pourra être prolongé, notamment pour y intégrer locaux techniques, à containers, etc.

. Enseigne et publicité

Tout panneau publicitaire, porte drapeau, calicot, sont interdits. Les sigles, enseignes et désignation des entreprises seront disposées soit :

- sur la façade, sans débordement au dessus de la toiture,
- sur muret technique positionné à l'entrée du lot, là encore, sans débordement.

**Circulation interne :**

- La ou les voiries structurantes assureront la desserte sécurisée, et intégreront les liaisons douces et des espaces de stationnements paysagés. La perméabilité du secteur d'implantation sera renforcée par la création de liaisons douces, la hiérarchisation du traitement des voies en fonction de leur usage futur améliorera leur lisibilité.

- Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons avec l'urbanisation existante et future. Les voiries internes d'accès aux lots incluront des circulations douces et des espaces de stationnements paysagés. Elles seront conçues afin de limiter au maximum l'emprise des circulations automobiles.

- Dans tous les cas les voies ouvertes à la circulation générale devront être dimensionnées au minimum et aménagées selon les principes des voies mixtes de manière à :

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité de ces espaces,
- réduire l'emprise de voirie et les surfaces imperméabilisées.

- Les voies de desserte secondaire, qui desserviront la plupart des constructions auront une orientation principale Nord Est-Sud Ouest. Des places de retournement devront être prévues en bout des voies en impasse. Dans le cadre d'une réalisation de l'aménagement en plusieurs tranches, des places de retournement provisoires seront aménagées.

Les voies seront hiérarchisées entre les voies de desserte principale et les voies de desserte secondaire.

Toute voie en impasse sera obligatoirement prolongée par une voie piétonne la reliant à une autre voirie ou à un espace commun. La voie piétonne ne se trouvera pas obligatoirement à l'extrémité de l'impasse, mais au plus près de cette extrémité.

- Les principes précédents ne s'appliquent pas en cas d'aménagement d'ilot piétonnier:

Les principes de l'ilot piétonnier sont:

- des espaces partagés sans voiture,
- une limitation de la place de la voiture, uniquement pour du stationnement minute et le passage occasionnel des véhicules
- légers ou de secours,
- du stationnement prévu sur les espaces périphériques des ilots piétonniers,
- des espaces libérés sur les parcelles privées.

Les voiries seront accompagnées d'aménagements paysagers de type noue végétale, jardin ouvert qui participeront d'une bonne gestion des eaux pluviales.

### **Stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques adaptées à l'opération projetée

- L'opérateur favorisera la gestion collective du stationnement qui s'implantera prioritairement le long de la voie traversante. Les aires de stationnement seront accessibles exclusivement depuis la desserte automobile aménagée depuis cette traversante.

- la superficie des stationnements est plafonnée au trois quarts maximum de la surface du bâti. Les stationnements visiteurs doivent rester ouverts pour permettre une mutualisation de l'offre sur la zone.

- Les aires de stationnement et de livraison devront être dimensionnées pour répondre au fonctionnement optimum des installations. Elles ne devront pas être surdimensionnées afin d'éviter une trop forte imperméabilisation de la parcelle. Une évaluation de l'usage

devra être estimée. S'il s'avère que des aires de stationnement à usage peu intensif ou temporaires sont nécessaires, elles devront être traitées de manière non étanche.

- Des bornes électriques pour accompagner le développement de l'utilisation de véhicules plus sobres au plan énergétique devront être implantées.

### **Gestion des eaux pluviales**

- Les aménagements favoriseront la récupération des eaux de pluie, limiteront l'imperméabilisation des sols, ainsi que les débits de rejets pour une meilleure gestion des eaux pluviales et de l'assainissement. Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voirie.

- Une surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.) supérieure ou égale à 80% de la parcelle d'implantation est demandée.

- Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et une limitation du débit de fuite de la zone : aménagements paysagers le long des voiries ou aménagement de bassins de rétention. Les bassins de rétention auront un caractère paysager marqué, la pente des rebords des bassins sera minimisée autant que cela sera techniquement possible, de manière à disposer d'ouvrages ne présentant pas de danger et qui ne seront pas clos par des grillages. Si les études d'aménagement en démontrent la pertinence, d'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être mis en oeuvre.

- Les surfaces imperméabilisées seront limitées au strict minimum et l'utilisation de matériaux de surface drainants qui permettent une infiltration naturelle des eaux est fortement conseillée.

### **■ Orientations programmatiques**

L'objectif est de conserver la mixité du secteur en termes d'activités (commerce et artisanat).

Le site accueille toute ou partie des fonctions suivantes :

### Commerces

- des unités commerciales supérieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- de la restauration et des services en complément de l'offre commerciale.
- Entrepôts logistiques liés aux commerces de la zone
- Artisanat
- Bureaux
- Services publics ou d'intérêt collectif
  - pôle multimodal,
  - équipement d'agglomération,
  - équipement(s) de proximité (crèche, résidence seniors...).
- Habitation
  - Les constructions à usage d'habitation à condition :
    - . d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage, entretien...) pour assurer le fonctionnement normal d'un bâtiment d'activité économique présent sur la zone ;
    - . d'être intégrées au volume principal ;
    - . d'avoir une surface de plancher limitée à 50 m<sup>2</sup>, Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.

#### ■ Equipements publics préalables à l'ouverture de la zone :

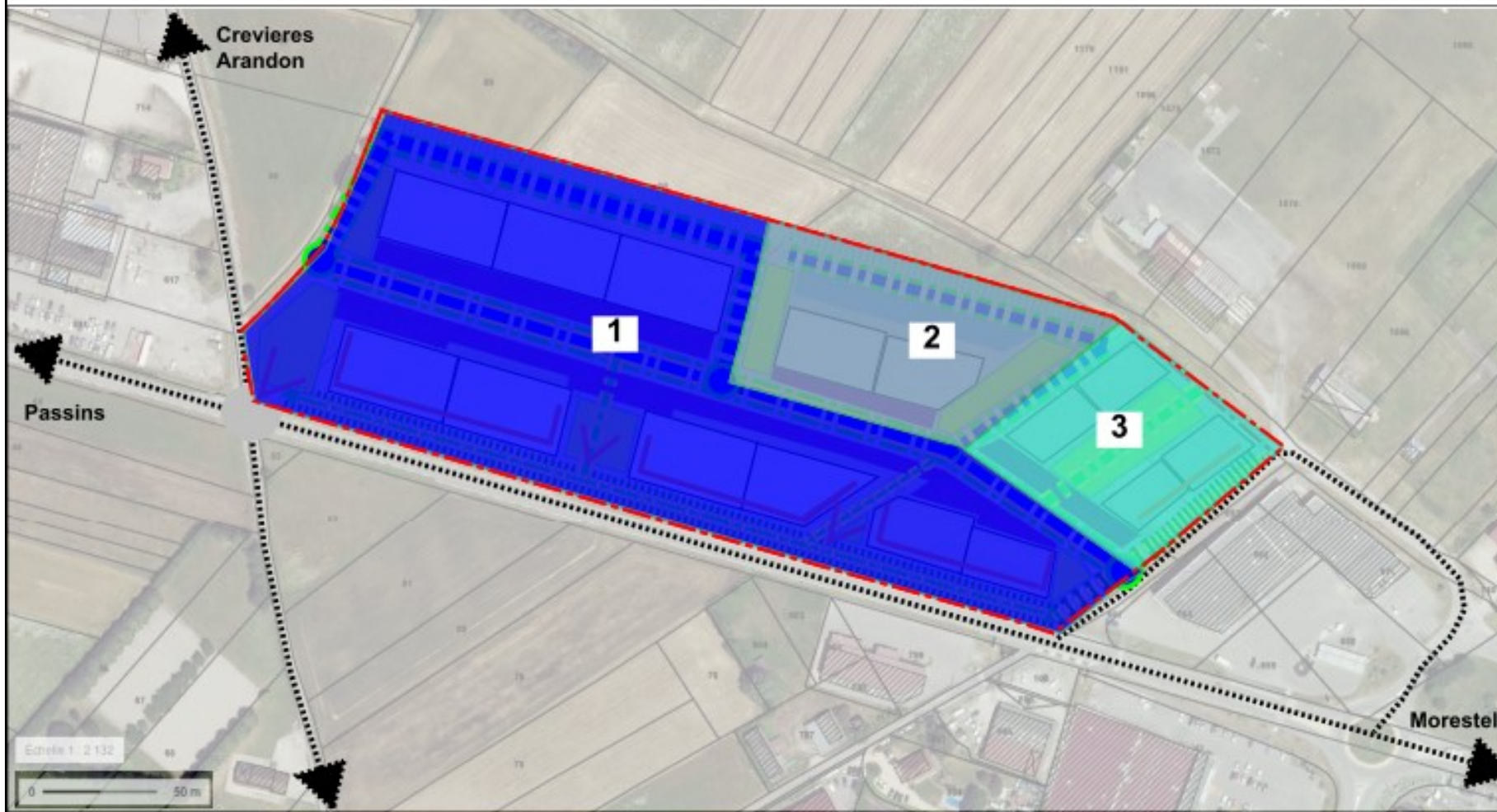
- Collecte et traitement effectif des eaux usées.

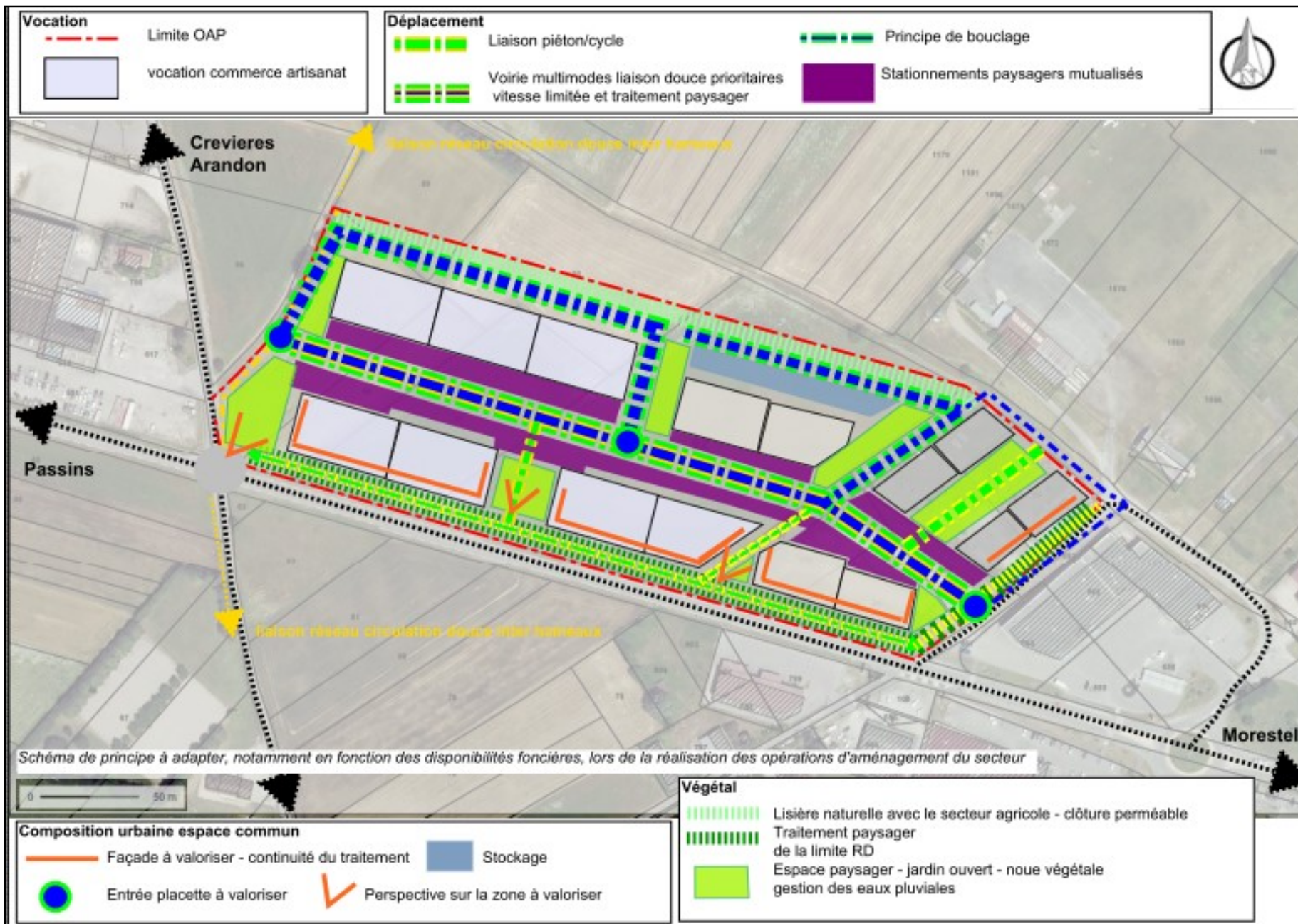
#### ■ Phasage de l'ouverture de la zone :

- secteur 1 : court terme (5 ans)
- secteur 2 : moyen terme (10 ans)
- secteur 3 : long terme (15 ans)

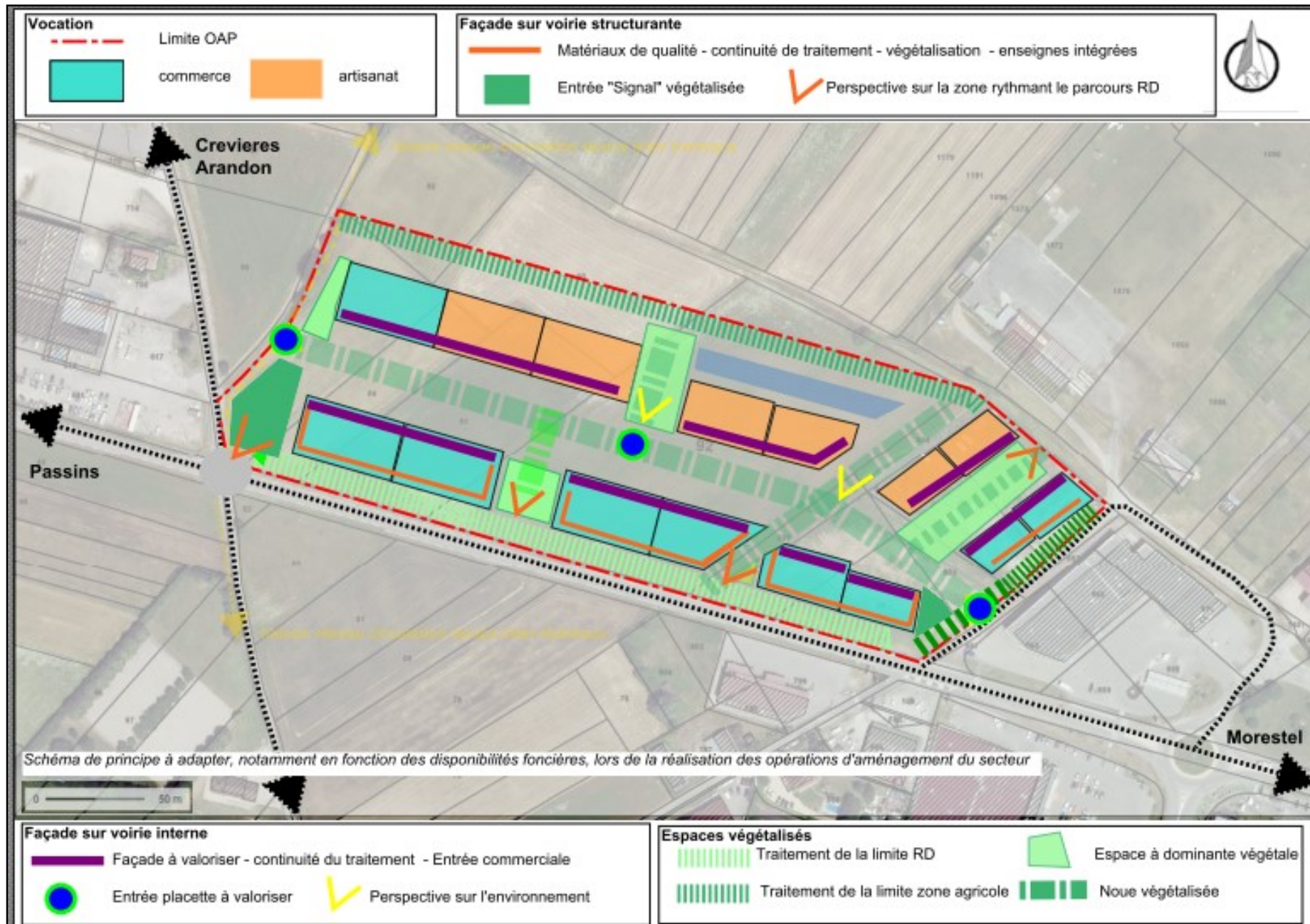


PHASAGE

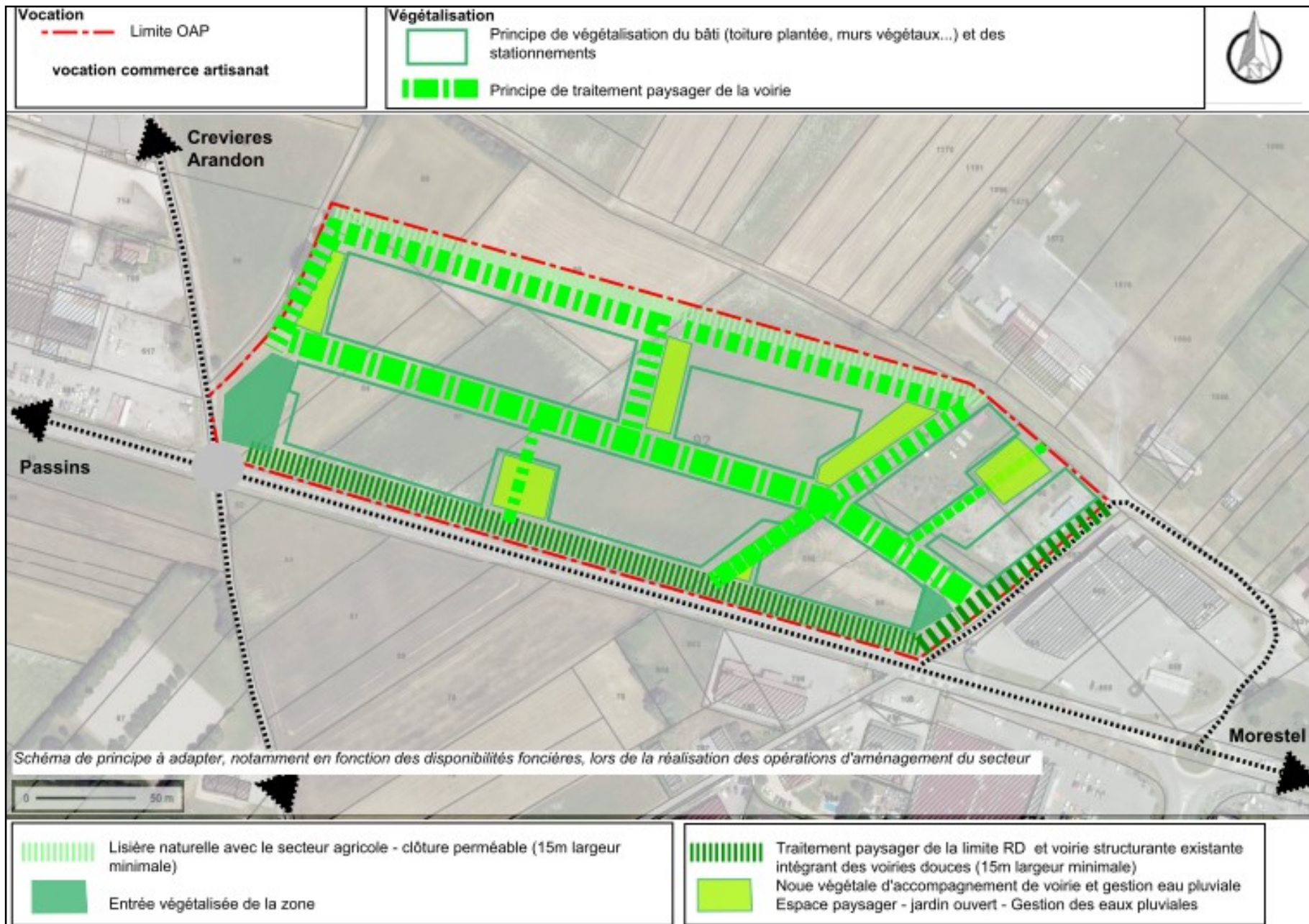




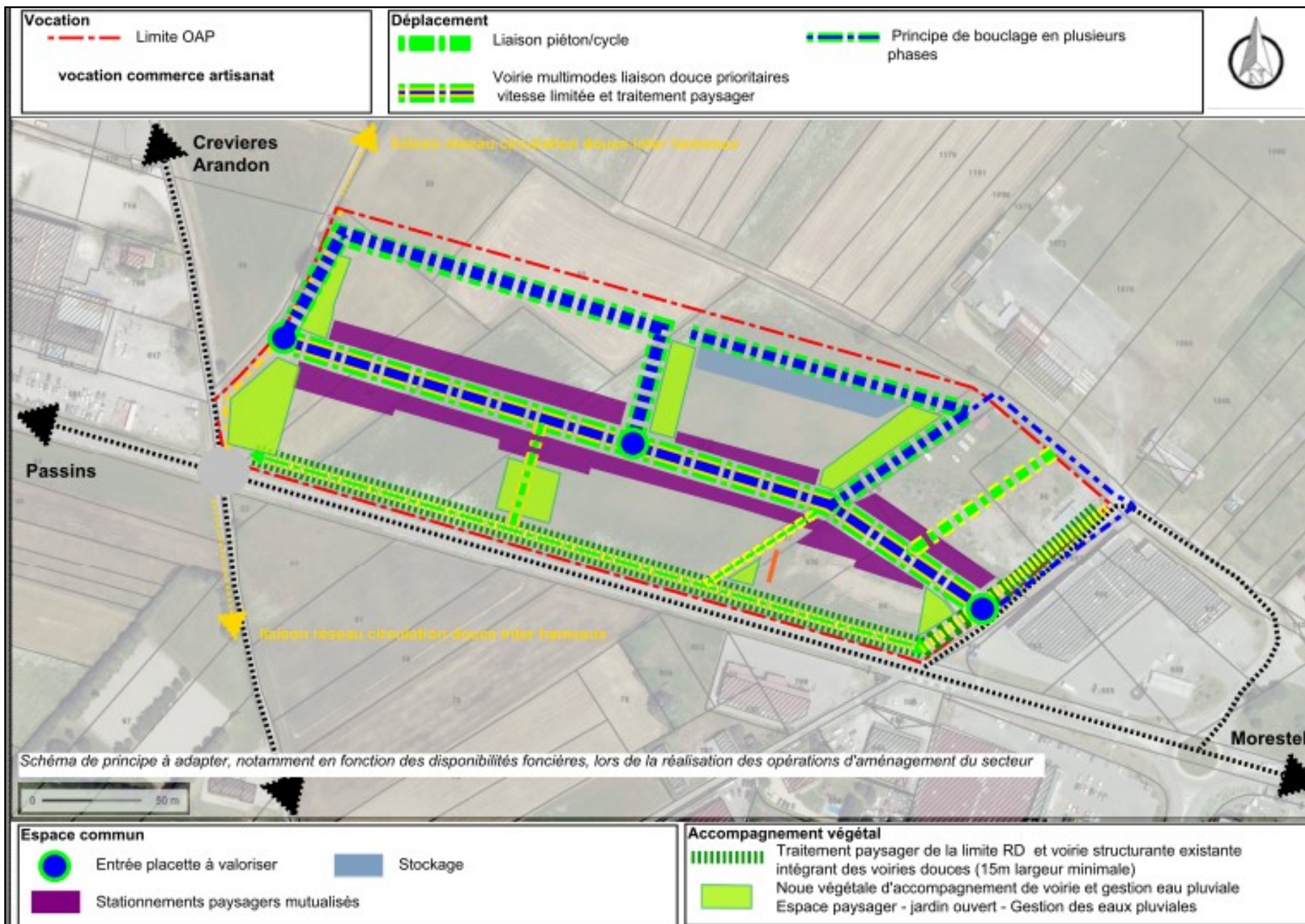




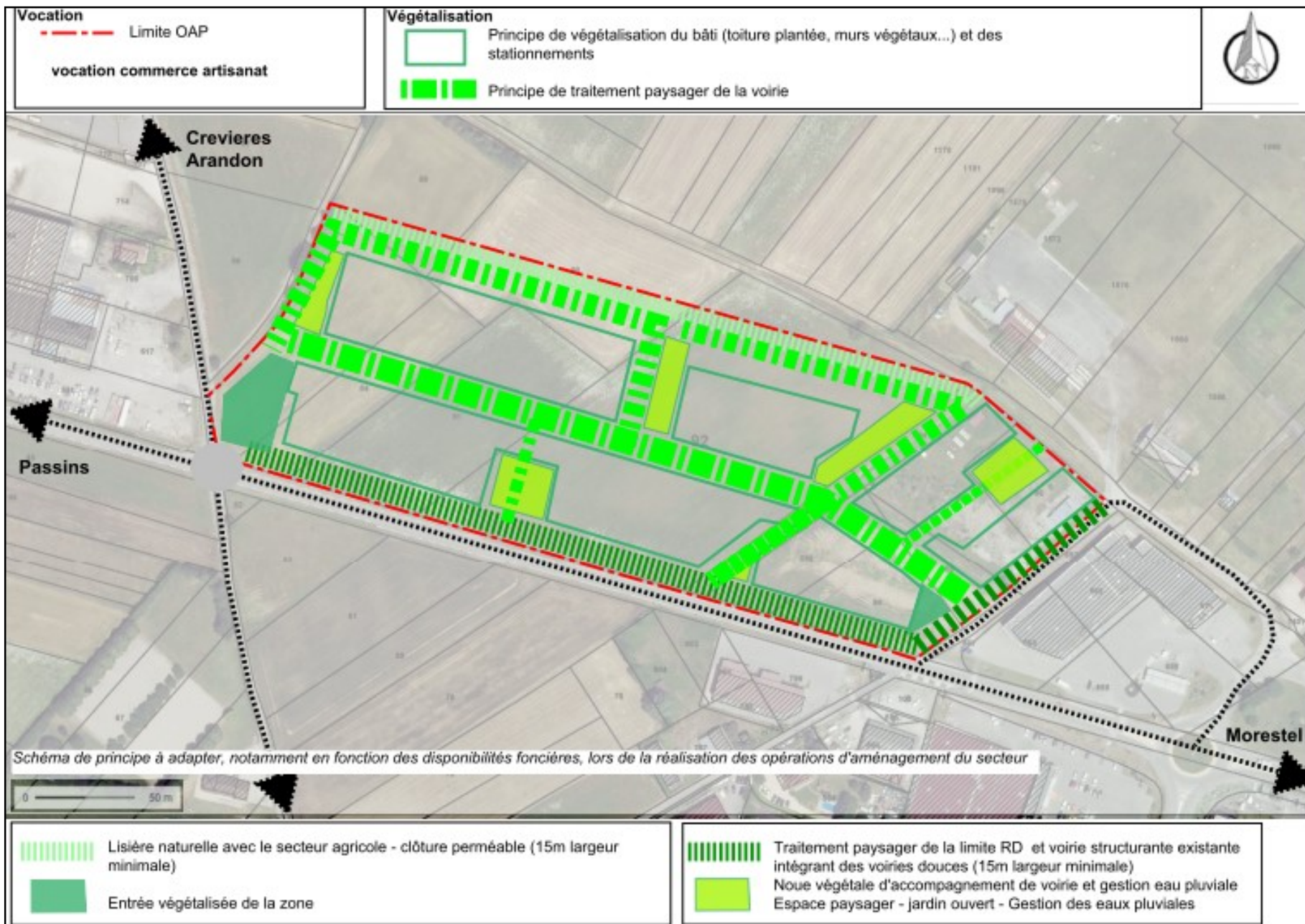














Exemples de traitement paysagers de cheminements doux (*sources illustrations CAUE*)



Exemples de traitement d'un cheminements mixtes central (*sources illustrations CAUE*)







Exemples de stationnement végétalisés ou perméables (*sources illustrations CAUE*)







Exemples de traitement paysagers des franges de zone (*sources illustrations CAUE*)



Exemples de traitement paysagers de bande longeant une voirie départementale (*sources illustrations CAUE*)



Exemples de traitement paysagers de clôtures (*sources illustrations CAUE*)



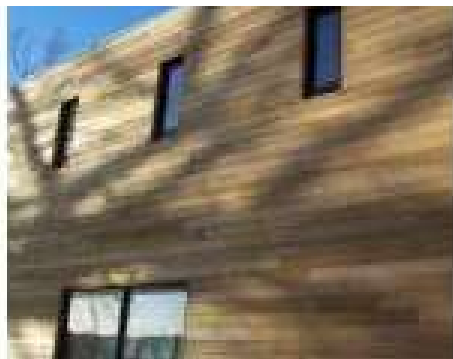


Exemples de traitement paysagers de dispositifs de gestion des eaux pluviales (*sources illustrations CAUE*)





Exemples de bardage bois



Exemples de bardage bac metallique

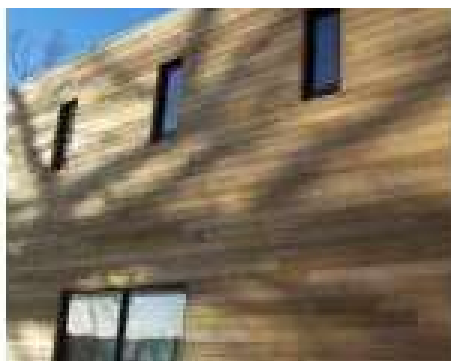




Exemples de façades sérigraphiées



Exemples d'enseignes intégrées au volume du bâtiment





RAL 5004	RAL 6006	RAL 6008	RAL 6012	RAL 6014	RAL 6015	RAL 6022			
RAL 7002	RAL 7003	RAL 7005	RAL 7006	RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013	
RAL 7015	RAL 7016	RAL 7021	RAL 7022	RAL 7024	RAL 7026	RAL 7031	RAL 7039	RAL 7043	
RAL 8014	RAL 8016	RAL 8019	RAL 8022	RAL 8025	RAL 8028				
RAL 9004	RAL 9005	RAL 9011	RAL 9017						

**Nuanciers indicatif**