

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Montrevel

Sommaire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, "mode d'emploi".....p. 5

Pourquoi des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur mon terrain ?

Comment lire une Orientation d'Aménagement et de Programmation ?

Principes et dispositions communes à l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation p.11

L'articulation avec le Règlement du PLUi

Urbanisme, aménagement et constructions durables :
un vocabulaire commun à l'ensemble des opérations concernées par un périmètre d'OAP pour la mise en oeuvre d'un projet collectif au service d'une identité commune

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur.....p. 23

- **Montée du Plan**



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, "mode d'emploi"



Pourquoi une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur mon terrain ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme[1] concernent les secteurs jugés stratégiques pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans les 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 des communes ;
- **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 intercommunal...**

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

Comment lire une Orientation d'Aménagement et de Programmation ?

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 ;**

- **fixer des objectifs et des règles de qualité des opérations et constructions venant préciser et traduire, à une échelle plus fine, les principes d'aménagement énoncés, et compléter les dispositions générales du Règlement** (relatives notamment aux prescriptions figurant au Règlement graphique - plan de zonage).

Les modalités d'application de l'OAP

En vue d'encadrer et maitriser 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).

Si le cadre d'application demeure celui de la compatibilité, les dispositions chiffrées *(hauteur minimale ou maximale, emprise au sol, coefficient de biotope...)* **doivent permettre, le cas échéant, et <u>en dernier ressort</u>, une application "à la lettre" et une stricte conformité des projets d'aménagement ou de construction avec l'OAP.**

Dans ce cadre, 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.**

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.

<u>Focus sur les OAP "Renouvellement urbain"</u>

Dans le cadre du "renouvellement urbain"*, les OAP mises en place visent à encadrer les potentielles (et probables) mutations de foncier bâti. Elles constituent, à l'échelle de chaque quartier considéré, 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 ces "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.



Principes et définitions communs à l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation



L'articulation avec le Règlement du PLUi

1. Dispositions du Règlement communes à toutes les zones et prescriptions portées sur le document graphique

L'ensemble des définitions et dispositions figurant en Partie 1 et en Partie 2 - Titre 1 du Règlement écrit général s'appliquent.

Il en est de même de l'ensemble des prescriptions portées sur le document graphique qui se situeraient dans un périmètre d'OAP.

Il peut s'agir :

- des terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme,
- des sites et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme,
- des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- des risques naturels et technologiques
- des dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées ou pluviales
- ...

2. Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des périmètres d'OAP, qu'ils soient classés en zone U ou en zone AU du document graphique.

3. Classement des infrastructures bruyantes

Certains périmètres d'OAP sont concernés par des infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. Ces arrêtés sont annexés au PLUi. Ils imposent en particulier de prendre en compte des normes d'isolation acoustique renforcée sur certaines constructions.

4. Définitions

Les OAP obéissent aux mêmes définitions que celles incluses dans le Règlement écrit du PLUi. *(Se reporter aux définitions figurant en partie 1 du Règlement).*

5. Eléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les périmètres d'OAP peuvent être concernés. Il convient de se référer au Règlement graphique et au Règlement écrit (*Partie 2 - Titre 1 - Paragraphe 1)* du PLUi.

6. Risques naturels

Les périmètres d'OAP peuvent être concernés par la présence de risques naturels (mouvements de terrain, risque minier, inondation...).
Il convient de se référer au Règlement graphique et au Règlement écrit (*Partie 2 - Titre 1 - Paragraphes 3 et 4)* du PLUi.

7. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du Règlement écrit (*Partie 2 - Titre 1 - Paragraphe 5)* du PLUi demeurent applicables aux secteurs d'OAP.

8. Equipement et réseaux

Les périmètres des OAP sont réglementés.
Il convient de se référer au Règlement graphique et au Règlement écrit (*Partie 2 - Titre 1 - Paragraphe 6)* du PLUi, et aux schémas d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales (lorsque ils existent) figurant en annexe du PLUi.

Urbanisme, aménagement et constructions durables : *un vocabulaire commun à l'ensemble des opérations concernées par un périmètre d'OAP pour la mise en oeuvre d'un projet collectif au service d'une identité commune*

Outre les dispositions communes qui s'appliquent à l'ensemble des périmètres d'OAP, les opérations d'aménagement et de constructions réalisées dans les périmètres d'OAP sont aussi 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 du 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 au territoire des Vals du Dauphiné.

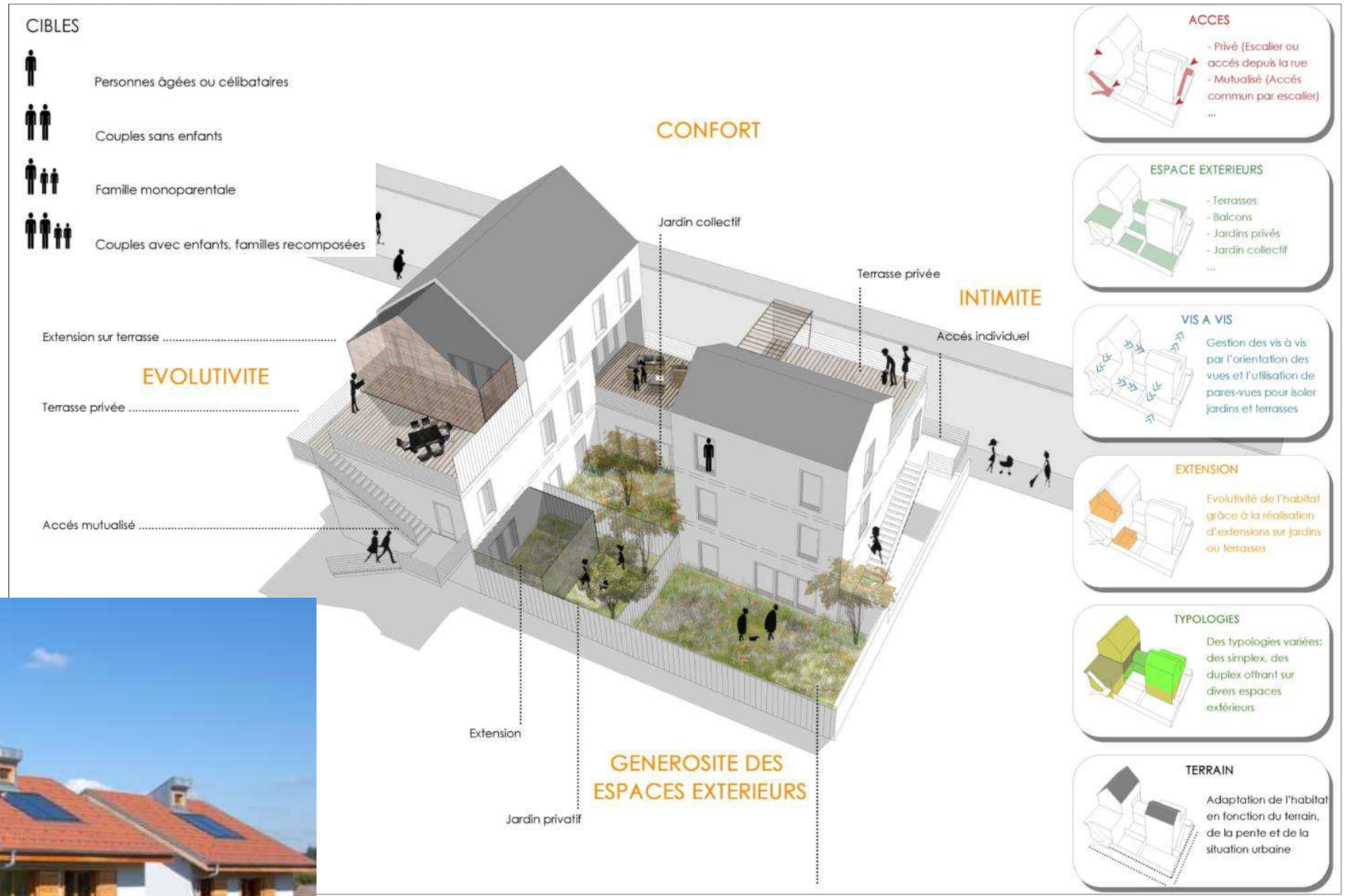
L'Habitat intermédiaire

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 fixé dans le PADD 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, adapté au milieu rural (en centre-bourg) ou périurbain qui prédomine sur le territoire, mais aussi espaces urbains centraux de la ville-centre de La Tour du Pin et de sa couronne périurbaine, pour apporter une offre de logements différente et qualitative, alternative à l'offre de logements collectifs classique, présente sur le territoire.

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 pares-vues (décrochés muraux, attiques, pergolas...)
- **des possibilités de faire évoluer son logement,** par le biais d'une extension au sein du jardin ou sur la terrasse du toit
- **des typologies variées dans un même bâtiment ou ilot :** 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...













"Habiter la pente"

La topographie agitée du territoire des Vals du Dauphiné, **entraine**, avec la raréfaction du foncier disponible, **une nécessaire confrontation des projets à la problématique de gestion des pentes.**

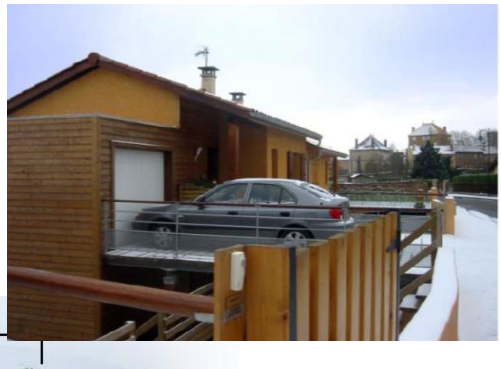
Certaines OAP, en particulier sur La Tour du Pin**, exigent que les opérations et constructions concernées viennent "habiter la pente", ou, dit autrement, s'insérer dans la pente, en s'adaptant au terrain naturel, et non en le dénaturant**, en le remodelant, au risque de porter atteinte à sa structure même (risque de mouvement de terrain accru) et au paysage.

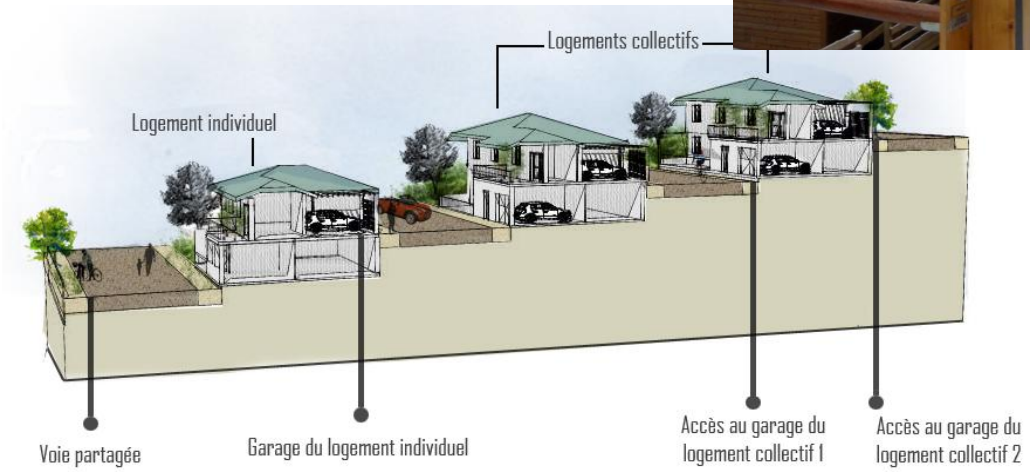
Ainsi, il est préférable de construire en "escaliers", par un système d'étagement dans la pente, plutôt que de réaliser d'importants et coûteux déblais et remblais.

A ce titre, les opérations et constructions doivent dès l'amont être conçues avec la pente, et non "contre elle" ou en en faisant abstraction :

- **les voiries doivent autant que possible être aménagées en épousant la topographie, parallèles aux courbes de niveau**, ou gravissant les pentes "de biais". **Toute pente supérieure à 12-15% sera à éviter;**
- **les accès aux bâtiments** (espaces de stationnement, halls d'entrées...) **doivent être situés au plus près des voiries, afin de limiter les rampes d'accès, qui seront autant que possible évitées**, **quitte à ce qu'une "inversion" du logement soit privilégiée** (accès par le haut, on descend dans le logement plutôt que d'y monter, comme usuellement)
- **les constructions doivent autant que possible s'implanter sur les points hauts des tènements**, en ménageant des espaces verts, favorables à la gestion des eaux pluviales par infiltration ou rétention aux points bas...

Le principe d'"habiter la pente" ou d'adaptation de la construction au terrain naturel, et non l'inverse : schéma de constructions en "escaliers" et inversion du logement (entrée pare le haut) à Belmont d'Azergues (69)





Un traitement "identitaire" et contextualisé des espaces publics, espaces collectifs, voies et cheminements :

- *"le maillage bocager urbain"*

Les OAP invitent à des aménagements extérieurs qui s'inscrivent dans le contexte local du Dauphiné.

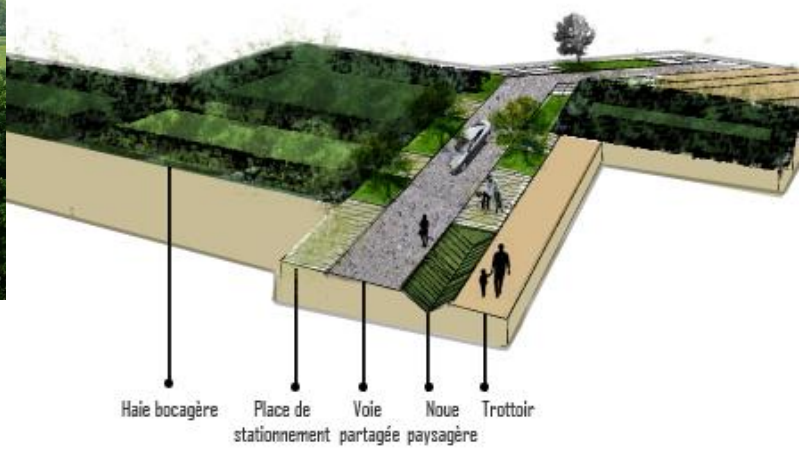
Outre la préservation des espaces paysagers repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, **il s'agit, dans les nouveaux aménagements, de s'inscrire dans la maille du paysage bocager prédominant sur l'ensemble du territoire des Vals du Dauphiné.**

Ce maillage se caractérise notamment par un jeu de haies arbustives basses et d'alignements d'arbres tiges qui alternent et jalonnent les chemins vicinaux et limites des parcelles agricoles.

Ce maillage constitue souvent une toile de fond paysagère, autant qu'une richesse écologique à préserver, voire à prolonger au sein même de l'espace urbain, au moyen de compositions paysagères visant à le recréer, comme pour mieux s'accrocher à l'existant.







Les essences végétales seront dans cet esprit choisies parmi une palettes d'espèces locales favorables à la biodiversité :

- ***pour les arbres tiges***

  aulne glutineux, de corde ou des montagnes, sorbier des oiseleurs et alisier blanc, bouleau verruqueux, merisier, orme (variété résistante à la graphiose) chêne pédonculé, frêne commun et oxyphylle, saule marsault, drapé, des vanniers et à 3 étamines


Aulne glutineux


Bouleau verruqueux


Chêne pédonculé


Merisier

Source : Vals du Dauphiné, Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères, ZAC de la Corderie

- ***pour les bosquets et haies séparatives :***

  Ils seront de préférences constitués d'essences variées choisies parmi la palette suivante :
  aubépine, bourdaine, charme, chèvrefeuille, cognassier, cornouiller sanguin, fusain, groseillier, néprun, noisetier, prunellier, saule pourpre et drapé, troëne, viorne lantane.


Troène


Saule pourpre


Prunellier


Charmille

Source : Vals du Dauphiné, Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères, ZAC de la Corderie

A l'inverse, les végétaux à feuillage rouge ou panaché, les conifères de type thuya, cyprès ou apparentés et lauriers du Caucase ou encore les essences banalisantes de type spirée, forsythia, kerria, mahonia, pyracantha,… ou invasives (buddleia) sont à écarter.

- ***pour les surfaces en herbe :***

  L'aménagement des surfaces en herbe de type pelouse et prairie respectera une composition proche des prairies mésophiles : *base de graminée (fétuque, paturin, houlque, dactyle, …) et de vivaces : achillée, trèfle, plantain, centaurée, …)*

- ***les espaces extérieurs "apaisés" : voiries apaisées et paysagères, coeurs d'ilots végétalisés ou espaces verts centraux...***

Outre un traitement paysager des espaces publics visant à recréer un maillage bocager urbain, les OAP orientent vers l'aménagement de voies plantées et apaisées, et vers des coeurs d'ilot végétalisés (ou espace vert central).

Il s'agit ainsi 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 "grenaillé" incitant au ralentissement des véhicules, dispositifs de type plateaux surélevés, mobilier urbain...).



Le principe de "coeur d'ilot végétalisé" ou espace vert ("coulée verte") central, créateur d'usages et favorisant l'appropriation de l'espace public ou collectif comme la valorisation des logements qui l'entourent



*"Eco-lotissement" communal, **Hédé-Bazouges** (35)*



***Distroff** (54)*



Taluyers - Parc Pie X (69)
un parc paysager aux multiples usages en accompagnement de la densification du centre-village

La Bâtie Divisin (38)
donner des usages et qualifier l'espace public

Soucieu-en-Jarrest (69)
une opération mixte en greffe de village (logements collectifs privés et sociaux, médiathèque, dojo espace public...)













Le principe de voie apaisée, paysagée ou partagée

- ***la gestion intégrée des eaux pluviales et du stationnement comme vecteurs de qualité paysagère et d'usages***

Dans leur ensemble, les OAP mises en oeuvre 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 fraicheur...).

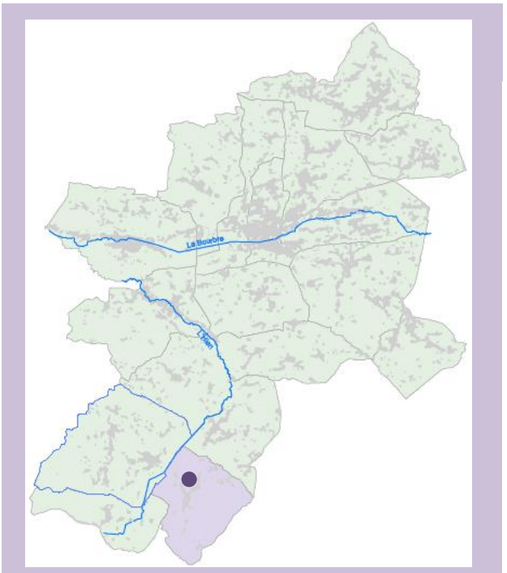
Espaces de stationnement comme espaces de gestion des eaux pluviales doivent ainsi être conçus comme des maillons à part entière de la trame urbaine et d'espaces publics, vecteurs de qualité urbaine, paysagères et d'usages, et atténuant leurs caractéristiques fonctionnelles et techniques.





LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR





Montrevel

Montée du Plan

Etat des lieux et enjeux

Un périmètre d'environ 0,8 ha formé par une bande d'environ 45 m de largeur le long de la Montée du Plan, voie majeure à l'échelle du village, reliant deux micro-polarités formées par la salle des fêtes et quelques commerces en partie basse, à l'Ouest, et par l'école et la Mairie, en partie haute, à l'Est.

De l'autre côté de la Montée du Plan, un groupe de 6 maisons individuelles créent une continuité entre les deux polarités, une continuité toutefois interrompue par deux parcelles non construites : au sein de ces "dents creuses", une perméabilité végétale devra être conserver avec de maintenir un lien visuel et fonctionnel entre les deux vastes ensembles agricoles situés au Nord et au Sud de la Montée du Plan.

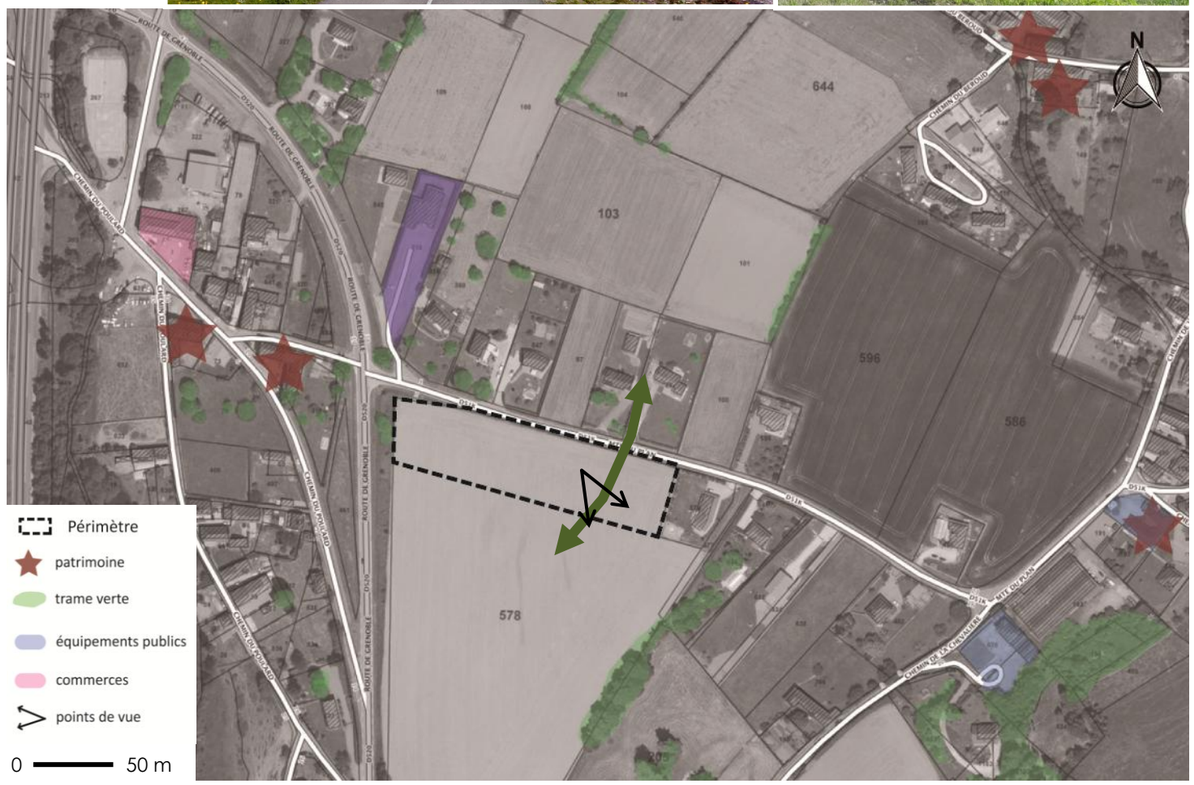
Fortement visible dans le paysage ouvert de la commune, le périmètre présente un fort enjeu de traitement qualitatif de ses abords.

Il ouvre en outre un point de vue intéressant sur l'église, au Sud-Est.

Entre deux polarités du village, il peut également jouer un rôle de confortement de la "centralité", et favoriser les liaisons "modes doux" entre les deux pôles.







Principes d'aménagement et de programmation

L'aménagement devra permettre la construction d'environ **6 à 8 logements individuels ou groupés le long de la Montée du Plan, pour une densité d'environ 10 lgmts/ha**.

A équidistance des limites Est et Ouest du périmètre, l'aménagement intègrera une coupure végétale prenant la forme d'un espace collectif ou public ou d'un jardin privatif **permettant d'assurer le lien visuel et fonctionnel entre les deux grands espaces agricoles situés au Nord et au Sud du périmètre,** tout en jouant **un rôle d'espace tampon pour la gestion des eaux pluviales en aval**.

Compte tenu de la localisation du périmètre, sur un coteau descendant vers la vallée de l'Hien, **la gestion des eaux pluviales constitue un enjeu fort à prendre en compte**. Outre la coupure végétale à équidistance des limites du projet, **un espace permettant l'aménagement d'un bassin de rétention lui-même paysager sera réservé en partie basse du périmètre**. A proximité de l'autoroute A48, cet espace paysager permettra en outre d'assurer la mise à distance des constructions vis-à-vis de l'infrastructure routière, qui impose un retrait.

Enfin, **le long de la Montée du Plan, une emprise permettant l'aménagement d'ouvrages de gestion des eaux pluviales complémentaires sera intégrée** (fossés ou noues paysagère, réseau enterré...). Cette emprise pourrait en outre accueillir un cheminement piétons permettant de relier le haut du village à la salle des fêtes de manière sécurisée.

Les constructions s'implanteront en tenant compte de cette emprise.

Afin de limiter les débouchés sur la Montée du Plan et le "busage" de ces ouvrages de gestion des eaux pluviales, **une mutualisation des accès sera recherchée.**

L'accès à la parcelle agricole au Sud depuis la Montée du Plan sera en outre maintenu depuis la partie basse (bassin de rétention) ou médiane (coupure végétale).

Enfin, l'intégration paysagère de l'ensemble sera assurée au moyen d'un traitement paysager de qualité des fonds de parcelles, au Sud (jardins privatifs), préservés de toute construction, et sur lesquels s'orienteront les logements.

Une vigilance particulière sera apportée au traitement des clôtures de l'ensemble, au Nord de la zone, sur la Montée du Plan, comme au Sud, en lien avec l'espace agricole qui le jouxte.

Périmètre

Habitat indidivuel

Zones d'implantations bâties : aucune construction à usage principal ne pourra être édifiée au-delà de ces zones (maintien des trames vertes)

Principe d'accès mutualisés

Cheminement piéton en site propre sécurisé aménagé le long de la Montée du Plan

Maintien d'un accès réservé aux engins agricoles

Espaces verts : jardins privatifs ou noue paysagère en accompagnement du cheminement piéton aménagé le long de la Montée du Plan (gestion intégrée des eaux pluviales)

Localisation préférentielle des espaces de gestion des eaux pluviales

(aménagements paysagers en entrée de village)



Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

Dispositions relatives à la qualité des opérations et constructions

En sus de la prise en compte des grands principes d'aménagement et de programmation ci-dessus et des dispositions du Règlement écrit applicables à toutes les zones, incluant les périmètres d'OAP (Partie 1 - *Définitions* et Partie 2 - Titre 1 - *Dispositions applicables à toutes les zones*), **les constructions devront respecter les dispositions suivantes :**

		ZONE JAUNE D'HABITAT INDIVIDUEL
		1. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
Hauteur des constructions		La hauteur maximale des constructions principales mesurée à l'égout du toit est **limitée à 6 mètres ou R+1**, afin de limiter l'impact paysager. La hauteur maximale des annexes et locaux accessoires à l'habitation autorisés est limitée à 3,50 m.
Emprise au sol		**L'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la surface du tènement**, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes		**Les constructions devront s'implanter avec un retrait** (mesuré depuis l'alignement de la voie) **supérieur à 5 mètres.**
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions s'implanteront **sur une limite séparative donnant sur la voie au plus** (limite latérale). Dans le cas où elles s'implantent sur limite, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 3.50m, afin de limiter les masques et vis-à-vis sur les parcelles voisines. Dans le même objectif, dans le cas d'un retrait, celui-ci est au moins égal à la moitié de la hauteur (H/2) sans pouvoir être inférieur à 3 m *(=H/2 minimum 3 m).*
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres		**Si les constructions ne sont pas contiguës**, et afin de limiter les masques et vis-à-vis, **une distance minimale correspondant à la hauteur de la construction la plus haute sera imposée**.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	**Espaces collectifs**	Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements créés il est imposé la réalisation d'espaces communs végétalisés, favorable à leur appropriation par les habitants, et à la qualité paysagère de l'opération. Les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés, dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation des sols, la création d'ilots de chaleur et de favoriser l'épanouissement de la micro-faune urbaine et la qualité de vie: arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.
	Coefficient de Biotope	Dans le même objectif de prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et de qualité d'usage, il **sera exigé un coefficient de biotope dans la proportion d'environ 40% de la surface du tènement**, **dont au moins la moitié (soit environ 20 % de la surface du tènement) seront aménagés en espaces verts de pleine terre d'un seul tenant.**
	Traitement des aires de stationnement	Afin de limiter l'impact paysager des aires de stationnement, il est attendu un soin particulier à leur traitement. En particulier, il pourra être exigé : - La plantation d'un arbre pour 4 places créées en surface. - A partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales
	Ouvrages de gestion des eaux pluviales	Les aménagements ne devront pas aggraver le risque de ruissellement sur versant. Conformément aux dispositions du zonage pluvial, le volume total de rétention sera dimensionné pour répondre à une pluie de période de retour 20 ans, pour un débit spécifique de régulation maximum de 5 l/s/ha, soit un volume de 240 m³ environ. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.
2. MIXITE SOCIALE		
-		
3. STATIONNEMENT		
		Il est exigé sur le tènement de l'opération : - Pour les constructions à usage de logement : pour toute création de logements par construction neuve, changement de destination et réhabilitation, au moins 2 places de stationnement par logement créé. - Pour les constructions à usage d'hébergement : au moins 1 place de stationnement par hébergement créé et une place visiteur pour 4 hébergements créés. - Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues par logement.
4. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN		
		L'accès piéton aux points d'arrêt des lignes de transport départemental sera favorisé par l'aménagement de cheminements accessibles, sécurisés et paysagés, en compatibilité avec le schéma d'aménagement et de programmation ci-dessus.