

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

COMMUNE DE

MABLY



PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation

Délibération du Conseil Municipal du
28/10/2016



MODIFICATIONS-REVISIONS PARTIELLES - MISES A JOUR

- **1 Modification simplifiée n°1**
Délibération du Conseil Municipal du 15/09/2017
 - **2 Modification n°1**
Délibération du Conseil Municipal du 12/12/2018
 - **3 Mise à jour n°1**
Arrêté municipal du 11/04/2019
 - **4 Modification n°2**
Délibération du Conseil Municipal du 14/02/2020
 - **5 Mise à jour n°2**
Arrêté du Conseil Municipal du 08/02/2021
 - **6 Modification n°3**
Délibération du Conseil Municipal du 28/05/2024
- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 28/05/2024*

INTRODUCTION

1. Le cadre réglementaire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent une des quatre pièces du PLU. Les OAP et le règlement participent à la mise en œuvre du PADD, projet politique de la municipalité : les premières dans une relation de respect des orientations du PADD, le second dans une relation de cohérence avec celles-ci.

Leur contenu est défini par les articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme.

L'opposabilité aux tiers est un élément de différenciation entre OAP et règlement : ainsi, le règlement s'impose selon un rapport de conformité aux autorisations d'urbanisme, tandis que l'OAP s'impose selon un rapport de compatibilité.

Ainsi, la représentation graphique des aménagements proposés par une OAP traduit l'esprit de composition souhaitable pour chacun des sites. Mais en ce qui concerne l'implantation du bâti ou des voiries, des variantes pourront toutefois être envisagées.

2. Les articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'Urbanisme

Définies à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, *« 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. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »*

D'après l'article L. 151-7 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° (Abrogé).

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.

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

3. L'objet des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

Selon la loi, « elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Elles n'ont donc pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.

Elles sont donc rédigées dans une perspective pré-opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des projets la marge de manœuvre nécessaire à leur réalisation, notamment dans le cas où les études approfondies révéleraient des contraintes techniques nécessitant une adaptation de la composition proposée par les orientations d'aménagement.

Elles constituent cependant des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU, et qui seront traduits dans le règlement.

Chaque OAP sera présentée comme un dossier se suffisant à lui-même, associant textes explicatifs et prescriptifs et documents graphiques.

Toutes les thématiques évoquées dans les articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme n'ont pas nécessairement besoin d'être abordées s'il n'y a pas d'enjeux particuliers.

4. Principes d'aménagement pour l'ensemble des OAP

Des principes généraux ont été définis pour guider l'aménagement des sites couverts par les OAP.

Ces principes généraux concernent :

1- Programmation et morphologie urbaine :

- Intégrer les projets d'aménagement ou les nouvelles zones urbaines en harmonie avec le tissu construit existant.
- Instaurer un dialogue entre les nouveaux projets ou quartiers et le paysage environnant (articulation des espaces collectifs, maintien des vues, respect de la trame viaire, liaisons piétonnes entre les quartiers, etc.).

2- Aspect architectural des constructions :

- Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant et ne pas constituer de gêne par rapport aux habitations riveraines existantes : tenir compte de la topographie, éviter les fenêtres et ouvertures en direction des espaces privatifs riverains, ne pas générer d'ombre trop importante sur les parcelles riveraines...
- La hauteur des habitations sera établie en fonction du contexte et déclinée dans les principes d'aménagement spécifiques à chaque OAP.
- Aucune limitation particulière ne s'appliquera cependant aux bâtiments publics ou d'intérêt général dont la hauteur sera évaluée au cas par cas, en fonction des nécessités du projet et du contexte paysager.
- L'aspect des constructions (caractéristiques architecturales des façades et toitures) doit viser leur bonne intégration dans le paysage bâti et naturel environnant.

3- Espaces publics et réseaux de déplacements :

- Eviter les traitements trop routiers de l'espace public (éviter le profil trottoir / chaussée / trottoir en bitume, varier les revêtements, prévoir des zones de plantations...).
- Aménager des voies privilégiant une « circulation apaisée » (limitation de la vitesse à 30 km/h) et la mixité des modes (voiture, cyclistes, piétons, etc.).
- Créer des pistes de desserte inter-quartiers spécifiquement dédiées aux modes actifs (cyclistes, piétons).
- Mutualiser les espaces de stationnement automobile pour limiter les linéaires de voies routières.
- Concevoir l'éclairage public de façon à valoriser l'espace public et créer des ambiances en limitant la « pollution lumineuse », plutôt que d'assurer uniquement une fonction utilitaire.

4- Paysage et trame végétale :

- Valoriser les espaces naturels et les paysages identitaires.

- Valoriser le cadre de vie et les espaces publics.
- Préserver les arbres remarquables et de qualité.
- Favoriser une forte mixité d'espèces végétales, en privilégiant l'utilisation de plantes locales et en prohibant les espèces invasives ou banalisantes (de type bambous, thuya...).
- Aménager en « espaces verts » les espaces publics libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement.

5- Environnement et hydrographie :

- Maintenir la continuité des corridors écologiques identifiés.
- Limiter les surfaces imperméabilisées et favoriser, dès que possible, l'infiltration de l'eau sur place (fossés, parkings enherbés, etc.).
- Favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement (noues, bassins d'orage paysagers, etc.).

5. Le respect d'un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ».

Sur cette base, le PLU met en place un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des sites couverts par les OAP qui s'impose réglementairement aux opérations.

Ce phasage est élaboré en prenant en considération :

- Les travaux programmés d'amélioration des infrastructures : réseau viaire, connexions inter-quartiers, réseaux et équipements d'assainissement et d'eau potable
- La destination des projets (habitat et économie)
- La cohérence d'un développement harmonieux du territoire sur la durée de vie du document

Sur l'ensemble de ces 4 zones AUc, la commune de MABLY prévoit la construction minimale de 324 nouveaux logements.

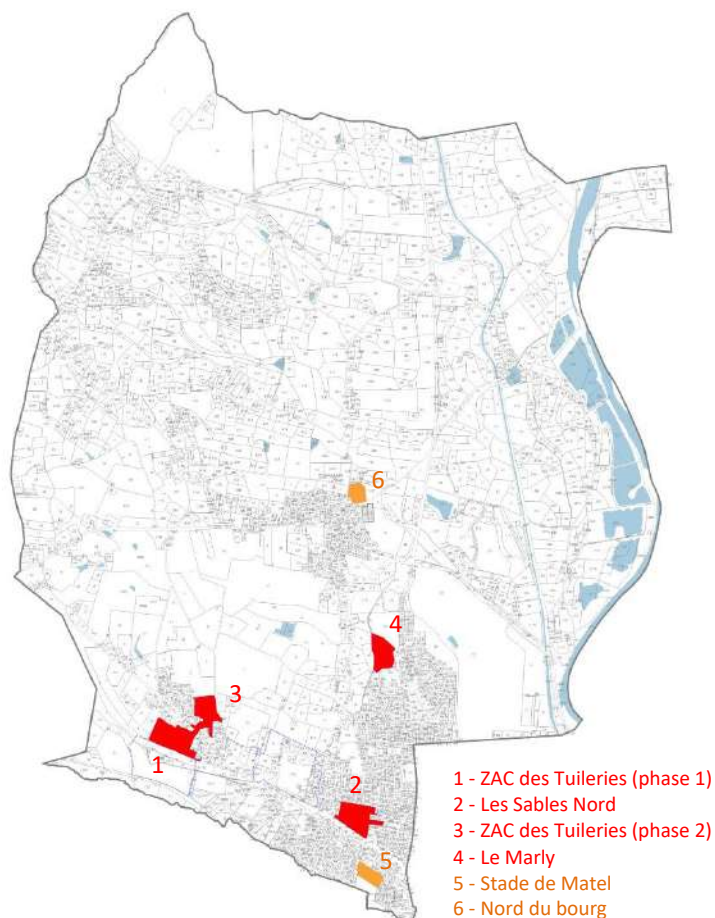
Le tableau ci-dessous présente la date et les conditions d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone AUc ou AU, conformément aux orientations du SCOT Roannais. Il présente également les densités de construction à respecter ainsi que le nombre de logements minimal programmé pour chaque zone :

ZONE	NOM DU SITE ET SURFACE	DATE ET CONDITIONS POUR L'OUVERTURE À L'URBANISATION	NOMBRE DE LOGEMENTS ET DENSITÉ
AUc	<u>Nom du site :</u> ZAC des Tuileries phase 1 <u>Surface disponible :</u> 3,58 ha	<u>Date d'ouverture à l'urbanisation :</u> 2021 <u>Conditions d'ouverture à l'urbanisation :</u> Zone ouverte à l'urbanisation dès à présent	<u>Nombre de logements minimal :</u> 85 logements (dont 50 dans la ZAC) <u>Densité minimale :</u> 30 logements / ha
AUc	<u>Nom du site :</u> Les Sables Nord <u>Surface disponible :</u> 1,13 ha	<u>Date d'ouverture à l'urbanisation :</u> 2023 <u>Conditions d'ouverture à l'urbanisation :</u> Zone ouverte à l'urbanisation dès à présent	<u>Nombre de logements minimal :</u> 33 logements <u>Densité minimale :</u> 30 logements / ha
AUc	<u>Nom du site :</u> ZAC des Tuileries phase 2 <u>Surface disponible :</u> 2,49 ha	<u>Date d'ouverture à l'urbanisation :</u> 2025 <u>Conditions d'ouverture à l'urbanisation :</u> L'aménagement de cette OAP ne pourra débuter qu'à la condition qu'au moins 60 % des logements de la ZAC des Tuileries phase 1 aient un permis de construire déposé, soit au moins 30 logements sur les 50 programmés.	<u>Nombre de logements minimal :</u> 110 logements <u>Densité minimale :</u> 30 logements / ha
AUc	<u>Nom du site :</u> Le Marly <u>Surface disponible :</u> 3,56 ha	<u>Date d'ouverture à l'urbanisation :</u> 2026 <u>Conditions d'ouverture à l'urbanisation :</u> L'aménagement de cette OAP ne pourra débuter qu'à la condition qu'au moins 60 % des logements des Sables Nord aient un permis de construire déposé, soit au moins 20 logements sur les 33 programmés.	<u>Nombre de logements minimal :</u> 96 logements <u>Densité minimale :</u> 30 logements / ha
AU	<u>Nom du site :</u> Stade de Matel <u>Surface disponible :</u> 3,15 ha	<u>Date d'ouverture à l'urbanisation :</u> 2027 <u>Conditions d'ouverture à l'urbanisation :</u> Elle sera définie lors de la prochaine procédure d'urbanisme qui permettra l'ouverture de cette zone à l'urbanisation (passage de AU en AUc).	
AU	<u>Nom du site :</u> Nord du Bourg <u>Surface disponible :</u> 2,68 ha	<u>Date d'ouverture à l'urbanisation :</u> 2028 <u>Conditions d'ouverture à l'urbanisation :</u> Elle sera définie lors de la prochaine procédure d'urbanisme qui permettra l'ouverture de cette zone à l'urbanisation (passage de AU en AUc).	

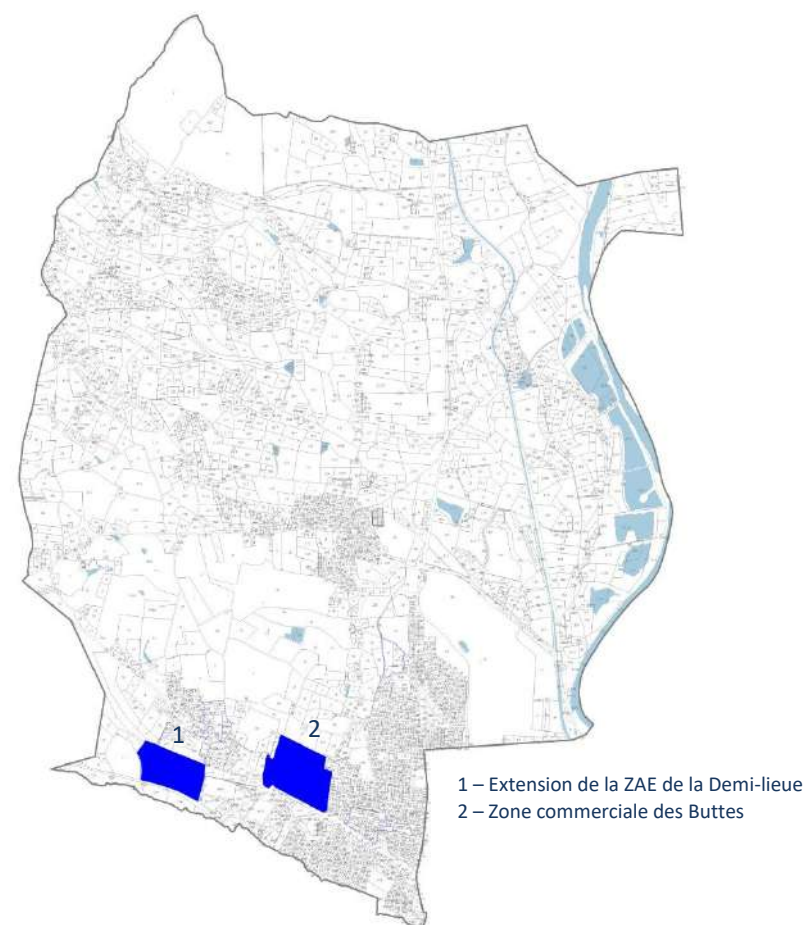
LOCALISATION DES ZONES AUc et AU

Carte générale

Secteurs dédiés à l'habitat



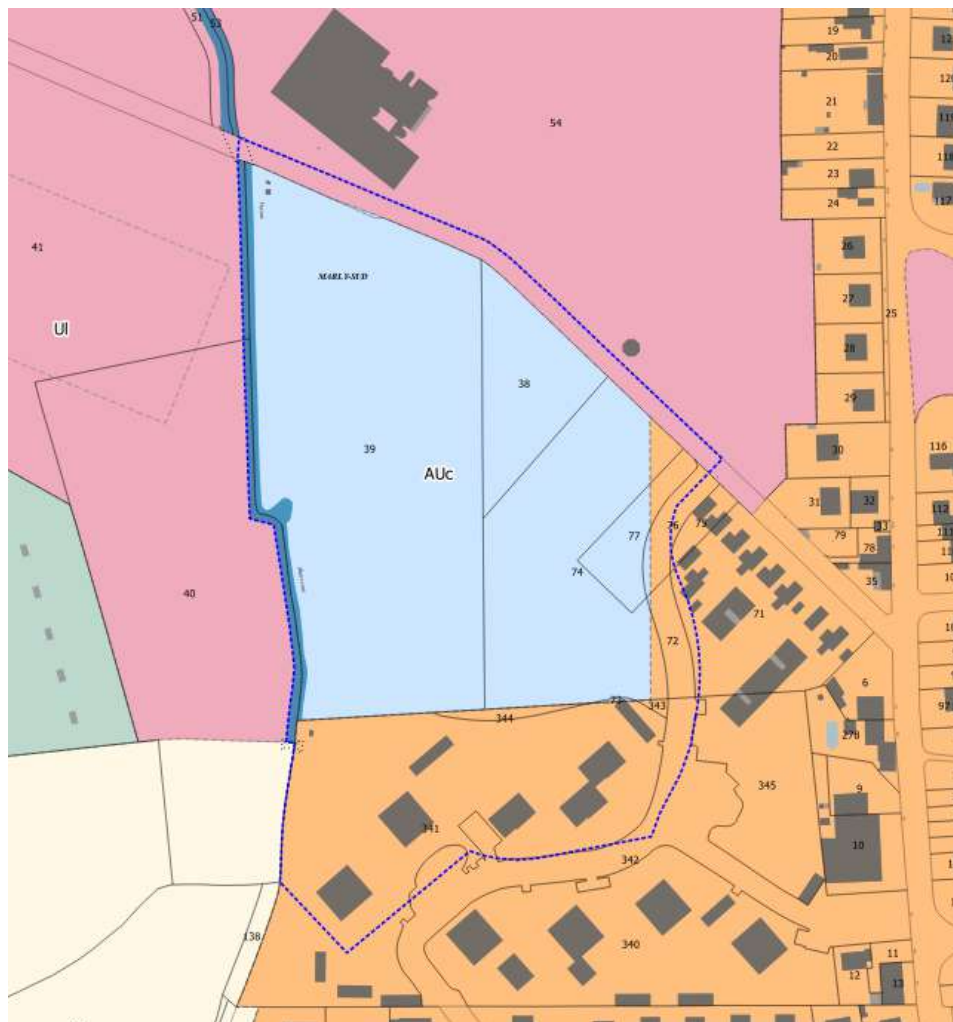
Secteurs dédiés à l'activité économique



Les zones AU « **Nord du bourg** » et « **Stade de Matel** » ne font pas l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

LE MARLY

OAP dédiée à l'habitat

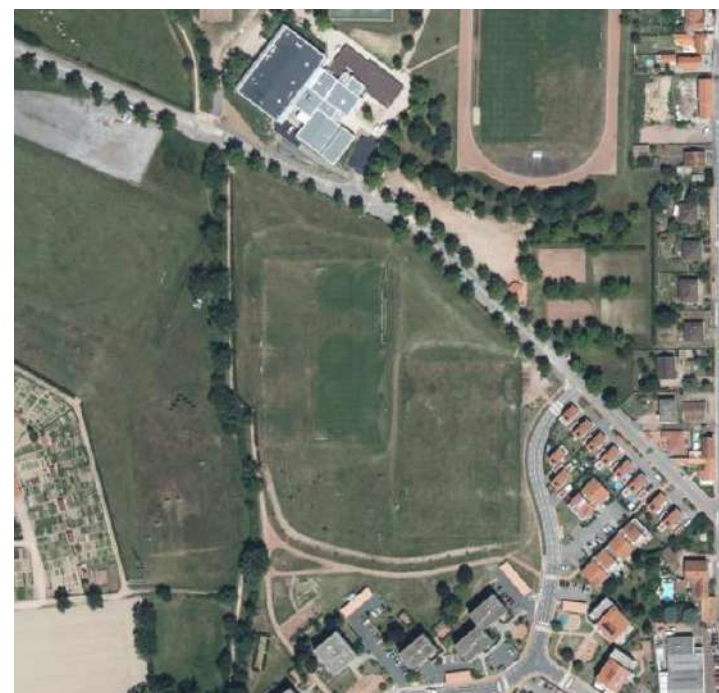


Zonage du règlement graphique relatif au secteur de l'OAP



Photo du secteur de l'OAP vu depuis la rue Pablo Neruda (2022)

Photographie aérienne du secteur de l'OAP



1. Le contexte et les enjeux

Le site

Superficie totale : Au total 5,46 ha dont 3,56 ha en zone AUc

Le site est situé à proximité directe d'un périmètre de centralité urbaine, dans la continuité du quartier existant de la Billodière. Il se localise au nord d'un ensemble de petits immeubles collectifs en location. Le secteur est longé par la rue Pablo Neruda dans sa partie est et par la rue du Marly dans sa partie sud-est. Au nord, de l'autre côté de la rue Pablo Neruda, se localise le centre omnisport Paul Desroches ainsi que de nombreux équipements sportifs communaux. Les équipements scolaires se localisent également à proximité avec l'école maternelle Jacques Prévert à environ 400 mètres du secteur et le collège Louis Aragon à 300 mètres au nord.

Cohérence vis-à-vis du projet communal

La réalisation d'une OAP sur le secteur « le Marly » s'inscrit de manière optimale dans le projet politique de la commune matérialisé par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

- Sans être incompatible avec l'axe 1 du PADD visant à affirmer l'identité urbaine et rurale de la commune, l'OAP s'inscrit de manière directe dans le cadre de l'axe 2 visant à conforter les 3 pôles de vie de la commune par une offre d'habitat diversifiée. Il s'agit en l'occurrence du secteur de la Billodière qui sera renforcé à travers ce projet. Le secteur du Marly est directement mentionné dans le PADD avec la nécessité de « *maintenir la diversification de l'habitat autour du parc de logements du Marly pour renforcer les effets de l'Opération de Rénovation Urbaine menée par la collectivité en partenariat avec le bailleur social* ».
- Ce secteur d'OAP est également cohérent avec l'axe 3 du PADD relatif à la mobilité et à la promotion de modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle. En effet, les nombreux cheminements doux, la proximité vis-à-vis du périmètre de centralité urbaine ainsi que la proximité avec des arrêts de bus font que la voiture individuelle ne sera pas la seule alternative pour se déplacer vers et depuis ce secteur. A ces éléments s'ajoutent l'aménagement d'une piste cyclable rue Pablo Neruda et le projet d'aménagement d'une piste cyclables sur la RD27 par le Département.
- L'axe 4 visant à limiter les incidences des activités humaines sur les ressources et les espaces naturels est également au centre de cette orientation d'aménagement et de programmation sectorielle dans la mesure où le maintien et le renforcement des continuités écologiques est mis en avant.

2. Les grands objectifs du projet

L'aménagement du site vise à renforcer la vocation résidentielle pour diversifier l'offre de logements dans une perspective d'équilibre social de l'habitat.

Volonté de :

- **Développer un nouveau quartier** avec les équipements sportifs à proximité, la maison de quartier de la Billodière et la médiathèque. Il s'agit par-là d'**insérer le quartier de manière cohérente dans le tissu urbain existant**
- **Miser sur l'accueil de nouveaux ménages** plus enclins à s'installer en zone périurbaine par le développement d'une offre abordable et attractive, tout en développant des formes d'habitats plus denses et diversifiée garantissant une mixité sociale sur le secteur
- **Adapter le projet au changement climatique** (insertion des bâtiments, désimperméabilisation des espaces publics, végétalisation, choix d'essences d'arbres adaptées, ...) ainsi qu'aux **enjeux de biodiversité** (continuités écologiques)
- **Assurer une mixité des usages au sein du futur quartier** à la fois lieu de vie et lieu de passage
- **Garantir l'accessibilité et l'inclusivité des espaces publics et des voiries** pour les personnes à mobilité réduites ainsi que les personnes se déplaçant en modes doux

3. Les principes d'aménagement

Secteurs d'application : zone urbaine (Uc), zone urbaine réservée aux équipements et installations publiques de sport, loisirs et détente (UI) et zone à urbaniser (AUc).

Mixité résidentielle

- Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population tout au long de la vie : adaptée aux jeunes ménages, aux familles avec enfants, aux foyers en décohabitation, aux familles recomposées, à une population vieillissante...
- Diversifier l'offre résidentielle par sa taille, sa forme et son statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes liées aux parcours résidentiels spécifiques (Habitat collectif, intermédiaire et individuel).
- 30% de logements locatifs aidés sur l'ensemble du secteur de l'OAP (Les logements ont déjà été construits sur la partie sud de l'OAP).

Densité résidentielle

- La densité résidentielle moyenne minimum attendue au sein des secteurs à urbaniser est de **30 logements à l'hectare**. Dans les secteurs urbanisés, dans un contexte de renouvellement urbain, la densité résidentielle pourra être plus élevée.
- En cohérence avec les objectifs fixés dans le PADD, l'ensemble des parcelles de la zone qui représente une surface de 5,46 ha, devra accueillir au minimum 96 logements.

Insertion et morphologie urbaine

- L'OAP du Marly doit tendre vers une **insertion urbaine optimale**. Dans cette perspective la réalisation de l'OAP doit s'intégrer de manière cohérente vis-à-vis du maillage viaire préexistant à savoir la rue Pablo Neruda, l'allée du Marly ainsi que le maillage de cheminements doux qui structure le secteur. Le nouveau

quartier doit ainsi être approprié tant par les nouveaux habitants de celui-ci que par les habitants des environs. Il s'agit dès lors de faire de ce quartier un lieu de passage et de vie à part entière et non un espace cloisonné sans aucune porosité avec le tissu urbain environnant.

- La délimitation de 3 zones distinctes en ce qui concerne la hauteur des constructions vise également à garantir une transition progressive du paysage urbain en passant de bâtiments en R+4 sur la partie sud de l'OAP à des bâtiments en R+1 maximum sur la partie la plus au nord avec entre les deux un secteur avec des bâtiments en R+2 maximum.
- Deux arrêts de transport en commun se localisent à proximité directe de l'OAP : Arrêt Prévert au sud et au nord Les Stades, tous deux situés route de Briennon à environ 200 mètres à l'est de l'OAP.
- Outre une densification des modes de construction, ces dernières devront présenter une diversité de formes.
- Réduction des vis-à-vis : une marge de recul de 3 mètres devra être ménagée par rapport aux limites séparatives.
- Implantations en limite séparative permettant un alignement des façades sur les rues support de la vie collective.
- Réduction de l'envahissement de la chaussée par les voitures : un recul de 5 mètres minimum devra être créé entre le garage et la voie d'accès de sorte qu'un second véhicule puisse stationner.
- Les formes bâties seront implantées de façon à créer des poches urbaines pour maximiser les espaces verts.

Enjeux naturels, paysagers

L'ambition est également de promouvoir les principes de **sobriété énergétique** et de **performance environnementale et écologique**, au travers de la construction des bâtiments et l'aménagement de l'espace en prenant en compte notamment les orientations suivantes :

- Privilégier un aménagement et un bâti tirant parti d'une orientation bioclimatique (orientation des constructions permettant l'utilisation des apports solaires passifs, les plantations facilitant la protection des constructions contre les vents dominants...).
- La mise en place de système d'éclairage public économe en énergie sera à privilégier.
- Chaque aménagement ou projet devra encourager la mise en place d'installations productrices d'énergies renouvelables (solaire, bois...), la réutilisation des eaux pluviales (pour les espaces verts privés).
- Privilégier la végétalisation des espaces publics et des voiries ou à défaut la mise en place de matériaux perméables dans une perspective de gestion des eaux de pluies à la parcelle. Pour tous ces secteurs la végétalisation et la pose de matériaux perméables sera recherchée dans la mesure du possible (contraintes techniques et d'accessibilité).
- L'intégration architecturale, paysagère et écologique de toute installation sera recherchée.
- Les espaces verts pourront avoir un rôle d'intégration paysagère des aires de stationnement. Le traitement des espaces verts et plantations à proximité des limites séparatives permettront d'assurer une transition visuelle avec les espaces environnants et de faciliter l'intégration paysagère des futures constructions.
- Les essences recommandées sont essentiellement celles qui sont adaptées au climat et à la nature pédologique locale. Les plantations accompagnant les constructions seront constituées préférentiellement d'espèces variées, pour partie fleuries et locales.
- Les cônes de vue doivent être préservés et ce en particulier sur la partie ouest de l'OAP avec une ouverture sur des espaces encore peu urbanisés.
- Préserver les arbres existants en évitant le terrassement au droit du houpier.

Espaces publics, parcs et espaces de loisirs

La végétation des espaces non bâtis sera protégée ou renouvelée dans un souci de valoriser les cortèges végétaux locaux.

- Le parc urbain sur la partie nord de l'OAP devra permettre de valoriser les arbres remarquables préexistants, gage de la qualité de l'aménagement paysager futur et de préservation de la biodiversité locale.
- L'espace de loisirs préexistant au croisement de l'allée du Marly et de la rue Pablo Neruda devra être conforté.

Voirie

- Les 2 accès principaux de ce secteur devront se faire via l'allée du Marly et la rue Pablo Neruda.
- Présenter des aménagements privilégiant une « circulation apaisée » et la mixité des usages. Cela se matérialisera par une boucle avec une voirie en double sens veillant à respecter les différents usages (usage automobile et modes doux). Cette voirie secondaire vise à permettre un maillage interne desservant l'arrière des immeubles collectifs. L'emprise de la voirie devra donc être suffisamment importante pour permettre la circulation des véhicules motorisés, la circulation des modes doux ainsi que la végétalisation, l'emprise devra donc être de 8 mètres au minimum lorsque la voirie est en double sens.
- Arbres à conserver sur la partie ouest et nord à intégrer au réseau viaire.

Stationnement

- Les stationnements des immeubles collectifs seront préférentiellement organisés sur les deux espaces de stationnement placés à titre indicatif sur le plan.
- Pour les autres types de constructions, le stationnement se fera sur la parcelle (garage ou à l'air libre).
- Le stationnement sur voirie sera limité (places visiteurs...) et les dispositions physiques seront prises pour l'empêcher en dehors des emplacements désignés.
- Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments principaux de façon à créer un ensemble cohérent.

Liaisons douces

Le développement d'un réseau de cheminements doux est attendu à l'intérieur du site selon les principes de cheminement reportés sur le schéma (à titre indicatif) :

- Etablir des liaisons mode doux pour relier les secteurs résidentiels et le périmètre de centralité urbain (accès loisirs, transport...).
- Développer de nouvelles liaisons douces (piétonnes et/ ou cyclables) végétalisées, et notamment pour améliorer l'accessibilité des espaces verts publics.
- Mailler le réseau pour inciter à marcher dans le quartier. L'OAP comportera ainsi au moins 2 connexions modes doux sur sa partie Ouest pour relier le chemin préexistant. L'OAP comportera également au moins 2 connexions modes doux sur la rue Pablo Neruda.

Desserte par les réseaux

Eaux Usées : la zone est actuellement desservie en assainissement collectif, depuis l'allée du Marly. Le réseau devra être conforme au règlement d'assainissement de la roannaise de l'eau.

Eau Potable : la desserte par les réseaux d'eau potable peut être réalisée depuis l'allée du Marly.

Eaux Pluviales : Toutes les eaux collectées sur les zones communes imperméabilisées devront être traitées avant rejet et/ou infiltration. Le projet devra répondre au zonage des eaux pluviales de la Roannaise de l'eau annexée au PLU.

Hauteur des constructions

Une gradation de la hauteur des constructions sera opérée en fonction des indications du schéma : les hauteurs les plus élevées s'appliqueront aux immeubles localisés sur la partie sud de l'OAP et qui atteignent 4 étages. Cette OAP se divise en 3 parties distinctes :

- Zone la plus au sud : R+4 maximum
- Zone centrale : R+2 maximum
- Zone la plus au nord : R+1 maximum

Gestion des risques

Les risques potentiels sont liés aux eaux pluviales. Les eaux pluviales seront prioritairement infiltrées sur la parcelle en limitant les surfaces imperméabilisées. Des noues d'infiltration des eaux seront réalisées le long des voies principales selon les principes reportés sur le schéma.

Programmation et traduction réglementaire

Le périmètre de l'OAP est classé en zone :

- Uc pour 1,58 ha ;
- UI pour 0,32 ha ;
- AUc pour 3,56 ha.

Celle-ci est, en outre, assortie d'un « secteur de mixité sociale ».

L'implantation des constructions devra respecter obligatoirement les « poches d'urbanisation » dessinées sur le schéma de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Légende

 Périmètre de l'OAP

Voirie / Cheminements / Stationnements

 Voie principale de quartier à créer
(Positionnement et tracé indicatif)

 Chemin existant à conserver ou à rétablir

 Connexion de voie mode doux

 Marge de recul de 10m à respecter

 Espace de stationnements de proximité arboré

Typologie d'habitat

 Secteur d'habitat locatif aidé (R+4)

 Secteur d'habitat dense collectif, intermédiaire en R+2 maximum

 Secteur d'habitat individuel dense en R+1 maximum

Trame verte

 Trame arborée existante à conserver

 Trame verte urbaine à créer ou à conserver

 Parc urbain

 Porosité visuelle à conserver

OAP - LE MARLY



Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

Programme à réaliser, à minima :

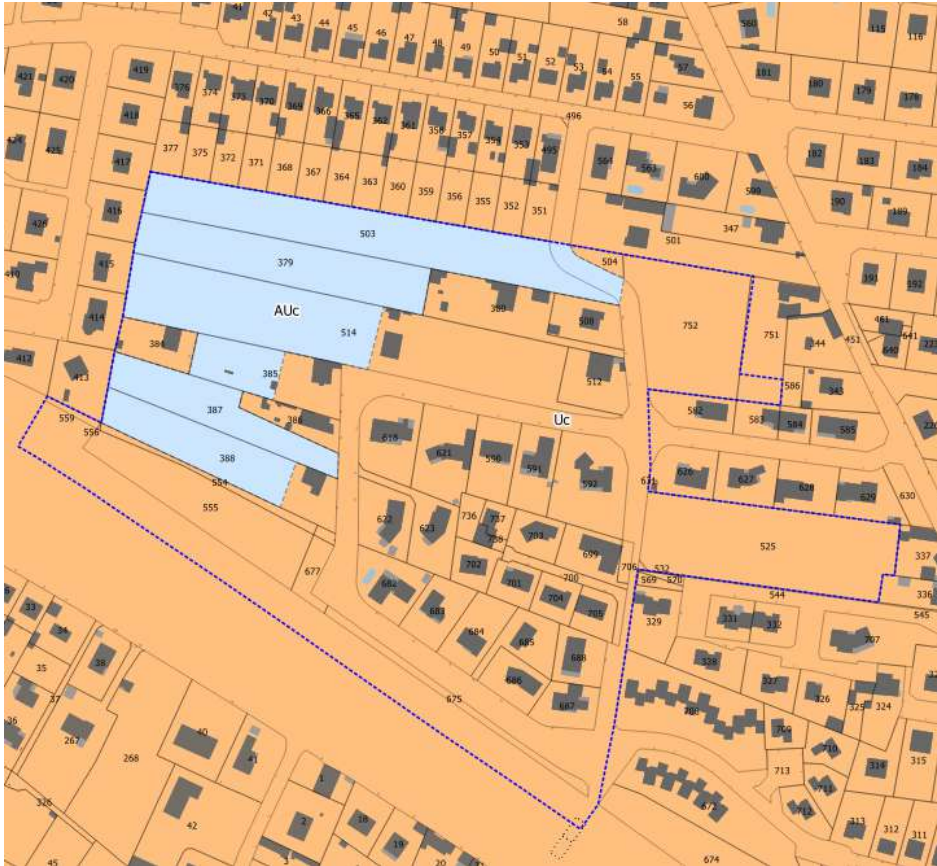
- Densité minimale de 30 logements / ha ;
- 96 logements minimum sur l'ensemble de l'opération ;
- 50% de formes denses (collectifs, intermédiaires et individuels groupés ;
- 30% de logements locatifs aidés.

Cette programmation sera à réaliser sur l'ensemble de l'OAP.

Le réseau d'eau potable et d'assainissement devra se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

LES SABLES NORD

OAP dédiée à l'habitat



Zonage du secteur



Photographie aérienne du secteur

1. Le contexte et les enjeux

Le site

Superficie totale : Au total 7,73 ha dont 1,97 ha en zone AUc

Le site est situé au cœur du vaste secteur d'habitat individuel du quartier des Sables. Il se localise au nord de la route nationale 7 qui fait office de frontière sud à ce quartier. Cette OAP des Sables Nord se localise également entre la rue Victor Hugo à l'est et la rue Alphonse Daudet au nord. La zone d'activité commerciale des Buttes est à 500 mètres à l'ouest du périmètre de l'OAP, toutefois le secteur demeure relativement éloigné des secteurs de centralité urbaine le plus proche étant le secteur de centralité des Sables à 400 mètres au sud-est.

Cohérence vis-à-vis du projet communal

La réalisation d'une OAP sur le secteur « les Sables nord » s'inscrit de manière optimale dans le projet politique de la commune matérialisé par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

- Cette OAP est directement compatible avec l'axe 1 du PADD visant à affirmer l'identité urbaine et rurale de la commune, dans la mesure cette OAP vise notamment à densifier une zone déjà urbanisée qui comporte de nombreuses dents creuses.
- L'OAP s'inscrit de manière directe dans le cadre de l'axe 2 visant à conforter les 3 pôles de vie de la commune par une offre d'habitat diversifiée. Le secteur des sables est en effet mentionné explicitement dans le PADD à ce sujet. Il s'agit notamment de « *renforcer l'animation urbaine du quartier des Sables* ».
- Ce secteur d'OAP est également cohérent avec l'axe 3 du PADD relatif à la mobilité et à la promotion de modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle. En effet, l'OAP a pour ambition de développer et de conforter le maillage de cheminements doux, de plus, la proximité avec deux arrêts de bus couvrant deux lignes différentes font que la voiture individuelle n'est pas la seule alternative pour se déplacer vers et depuis ce quartier.
- L'axe 4 visant à limiter les incidences des activités humaines sur les ressources et les espaces naturels est également au centre de cette orientation d'aménagement et de programmation sectorielle dans la mesure où le maintien et le renforcement des continuités écologiques est mis en avant.

2. Les grands objectifs du projet

L'aménagement du site vise à renforcer la vocation résidentielle et à diversifier l'offre de logements dans une perspective d'équilibre social de l'habitat.

Volonté de :

- **Développer et animer le quartier** en cœur de zone pavillonnaire
- **Densifier le tissu urbain**
- **Miser sur l'accueil de nouveaux ménages** par le développement d'une offre abordable et attractive, tout en développant des formes d'habitats plus denses et

- diversifiée garantissant une mixité sociale sur le secteur
- **Adapter le projet au changement climatique** (insertion des bâtiments, désimperméabilisation des espaces publics, végétalisation, choix d'essences d'arbres adaptées, ...) ainsi qu'aux **enjeux de biodiversité** (continuités écologiques)
- **Assurer une mixité des usages au sein du futur quartier** à la fois lieu de vie et lieu de passage
- **Garantir l'accessibilité et l'inclusivité des espaces publics et des voiries** pour les personnes à mobilité réduites ainsi que les personnes se déplaçant en modes doux

3. Les principes d'aménagement

Secteurs d'application : zones urbaines (Uc) et zone à urbaniser (AUc)

Mixité résidentielle

- Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population tout au long de la vie : adaptée aux jeunes ménages, aux familles avec enfants, aux foyers en décohabitation, aux familles recomposées, à une population vieillissante...
- Diversifier l'offre résidentielle par sa taille, sa forme et son statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes liées aux parcours résidentiels spécifiques (Habitat collectif, intermédiaire et individuel).
- 20 % de logements locatifs aidés en zone AUc.

Densité résidentielle

La densité résidentielle moyenne minimum attendue au sein des secteurs à urbaniser est de **30 logements à l'hectare**. Dans un contexte de renouvellement urbain, la densité résidentielle pourra être plus élevée.

Insertion et morphologie urbaine

- L'OAP des Sables Nord doit tendre vers une **insertion urbaine optimale**. Dans cette perspective la réalisation de l'OAP doit s'intégrer de manière cohérente vis-à-vis du maillage viaire préexistant à savoir la rue François Villon, la rue Arthur Rimbaud et dans une moindre mesure la rue Maurice Marchand qui se localise en limite d'OAP. L'OAP a ainsi pour but d'organiser l'urbanisation de plusieurs dents creuses au sein d'un secteur d'habitat pavillonnaire déjà structuré par un réseau viaire, il s'agit ainsi de redensifier un secteur en grande partie urbanisé.
- Par ailleurs, deux arrêts de transport en commun couvrant deux lignes différentes se localisent à proximité directe de l'OAP : Arrêt Daudet (ligne 2) à l'ouest et l'arrêt boulevard d'Arras à l'est. Le premier se localise à 300 mètres au niveau de la rue Pierre Corneille, le second se localise sur le Boulevard d'Arras à 500 mètres à l'est de l'OAP.
- Les différents secteurs d'habitats vont ainsi se décliner dans plusieurs secteurs de l'OAP (voir plan). Ces secteurs délimités couvrent un potentiel foncier constructible d'environ 1,89 ha réparti entre la zone Uc (1,15 ha) et la zone AUc (0,74 ha). En respectant la prescription de 30 logements par hectares, cela permettrait de construire au minimum 33 logements :
 - Un secteur propice à l'implantation des logements locatifs aidés propriété de la commune,
 - Deux secteurs d'habitat intermédiaire limités en R+1,
 - Un secteur comprenant un petit collectif en R+2 maximum,
- Au-delà de ces secteurs l'habitat individuel serait privilégié dans le respect de la densité de logements fixée à l'échelle de l'OAP.
- Réduction des vis-à-vis : une marge de recul de 3 mètres devra être ménagée par rapport aux limites séparatives.

- Implantations en limite séparative permettant un alignement des façades sur les rues support de la vie collective.
- Réduction de l'envahissement de la chaussée par les voitures : un recul de 5 mètres minimum devra être créé entre le garage et la voie d'accès de sorte qu'un second véhicule puisse stationner.
- Les formes bâties seront implantées de façon à créer des poches urbaines pour maximiser les espaces verts.

Enjeux naturels, paysagers

L'ambition est également de promouvoir les principes de **sobriété énergétique** et de **performance environnementale et écologique**, au travers de la construction des bâtiments et l'aménagement de l'espace en prenant en compte notamment les orientations suivantes :

- Privilégier un aménagement et un bâti tirant parti d'une orientation bioclimatique (orientation des constructions permettant l'utilisation des apports solaires passifs, les plantations facilitant la protection des constructions contre les vents dominants...).
- La mise en place de système d'éclairage public économe en énergie sera à privilégier.
- Chaque aménagement ou projet devra encourager la mise en place d'installations productrices d'énergies renouvelables (solaire, bois...), la réutilisation des eaux pluviales (pour les espaces verts privés).
- Privilégier la végétalisation des espaces publics et des voiries ou à défaut la mise en place de matériaux perméables dans une perspective de gestion des eaux de pluies à la parcelle. Pour tous ces secteurs la végétalisation et la pose de matériaux perméables sera recherchée dans la mesure du possible (contraintes techniques et d'accessibilité).
- L'intégration architecturale, paysagère et écologique de toute installation sera recherchée.
- Les espaces verts pourront avoir un rôle d'intégration paysagère des aires de stationnement. Le traitement des espaces verts et plantations à proximité des limites séparatives permettront d'assurer une transition visuelle avec les espaces environnants et de faciliter l'intégration paysagère des futures constructions.
- Les essences recommandées sont essentiellement celles qui sont adaptées au climat et à la nature pédologique locale. Les plantations accompagnant les constructions seront constituées préférentiellement d'espèces variées, pour partie fleuries et locales.
- Préserver les arbres existants en évitant le terrassement au droit du houppier.

Espaces publics, parcs et espaces de loisirs

La végétation des espaces non bâtis sera protégée ou renouvelée dans un souci de valoriser les cortèges végétaux locaux :

- La partie sud de l'OAP sera bordée par un écran végétal faisant office de zone tampon entre l'OAP et la route nationale 7 dans une perspective de traitement paysager et de limitation des nuisances sonores.
- Les arbres remarquables seront conservés et valorisés afin de préserver la biodiversité locale et le patrimoine naturel.

Voirie

- Trois accès principaux permettent d'accéder à l'OAP, le premier au nord se fait par la rue Arthur Rimbaud, le second à l'est par la rue François Villon, la troisième entrée se fait quant à elle au sud par la rue Emile Zola.
- La voirie devra présenter des aménagements privilégiant une « circulation apaisée » et assurant la mixité des usages. Cela se matérialisera par un confortement des voiries existantes ainsi que par la création d'une voirie secondaire reliant le sud de la rue François Villon à la rue Arthur Rimbaud en desservant la partie ouest de l'OAP qui n'est à ce jour par desservie par une quelconque voirie (voir plan). Cette voirie secondaire à double sens permettra de renforcer le maillage viaire du quartier. L'emprise de la voirie devra donc être suffisamment importante pour permettre la circulation des véhicules motorisés, la circulation des modes doux ainsi que la végétalisation, l'emprise devra donc être de 8 mètres au minimum lorsque la voirie est en double sens.

Stationnement

- Les stationnements des immeubles collectifs seront préférentiellement organisés dans l'un des 3 espaces de stationnement placés à titre indicatif sur le plan.
- Pour les autres types de constructions, le stationnement se fera sur la parcelle (garage ou à l'air libre).
- Le stationnement sur voirie sera limité (places visiteurs...) et les dispositions physiques seront prises pour l'empêcher en dehors des emplacements désignés.
- Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments principaux de façon à créer un ensemble cohérent.

Liaisons douces

Le développement d'un réseau de cheminements doux est attendu à l'intérieur du site selon les principes de cheminement reportés sur le schéma (à titre indicatif) :

- Compte tenu des contraintes en matière de foncier avec la construction de nombreux bâtiments sur le périmètre de l'OAP, le maillage de liaisons douces sera en majeure partie similaire au maillage viaire. De ce constat découle la nécessité d'une voirie partagée tenant compte de la multiplicité des usages.
- La réalisation d'une continuité douce entre le périmètre de l'OAP et le quartier à l'ouest doit être recherchée. Une proposition de continuité douce est indiquée sur le plan à titre indicatif. Cette connexion mode doux apparaît nécessaire pour permettre le désenclavement de ce secteur, faciliter la pratique des modes doux et plus largement pour redynamiser le quartier.

Desserte par les réseaux

Eaux Usées : la zone est actuellement desservie en assainissement collectif. Le réseau devra être conforme au règlement d'assainissement de la roannaise de l'eau.

Eau Potable : la desserte par les réseaux d'eau potable peut être réalisée.

Eaux Pluviales : Toutes les eaux collectées sur les zones communes imperméabilisées devront être traitées avant rejet et/ou infiltration. Le projet devra répondre au zonage des eaux pluviales de la Roannaise de l'eau annexée au PLU.

Hauteur des constructions

Une gradation de la hauteur des constructions sera opérée en fonction des indications du schéma : les hauteurs les plus élevées s'appliqueront aux immeubles localisés sur la partie est de l'OAP en R+2.

Gestion des risques

Les risques potentiels sont liés aux eaux pluviales. Les eaux pluviales seront prioritairement infiltrées sur la parcelle en limitant les surfaces imperméabilisées.

Programmation et traduction réglementaire

L'ensemble du périmètre est classé en « zone urbaine » immédiatement aménageable (Uc) ou en zone à urbaniser (AUc) de l'ordre de 7,73 ha :

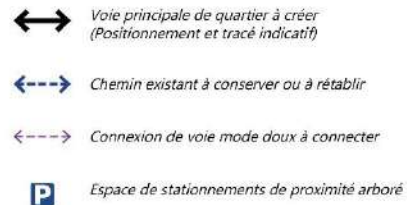
- 1,97 ha en zone AUc avec un potentiel foncier constructible de 0,74 ha :
 - o AN 503 : 0,51 ha ;
 - o AN 387 : 0,23 ha.
- 5,76 ha en zone Uc avec un potentiel foncier constructible de 1,15 ha :
 - o AN 752 : 0,36 ha ;
 - o AN 751 : 0,03 ha ;
 - o AN 514 : 0,22 ha ;
 - o AN 525 : 0,54 ha.

L'implantation des constructions devra respecter obligatoirement les « poches d'urbanisation » dessinées sur le schéma de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.

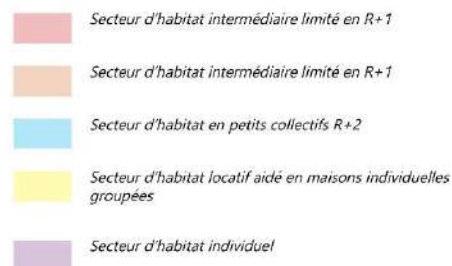
Légende



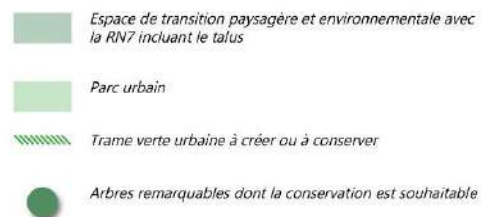
Voirie / Cheminement / Stationnements



Typologie d'habitat



Trame verte



OAP - LES SABLES NORD

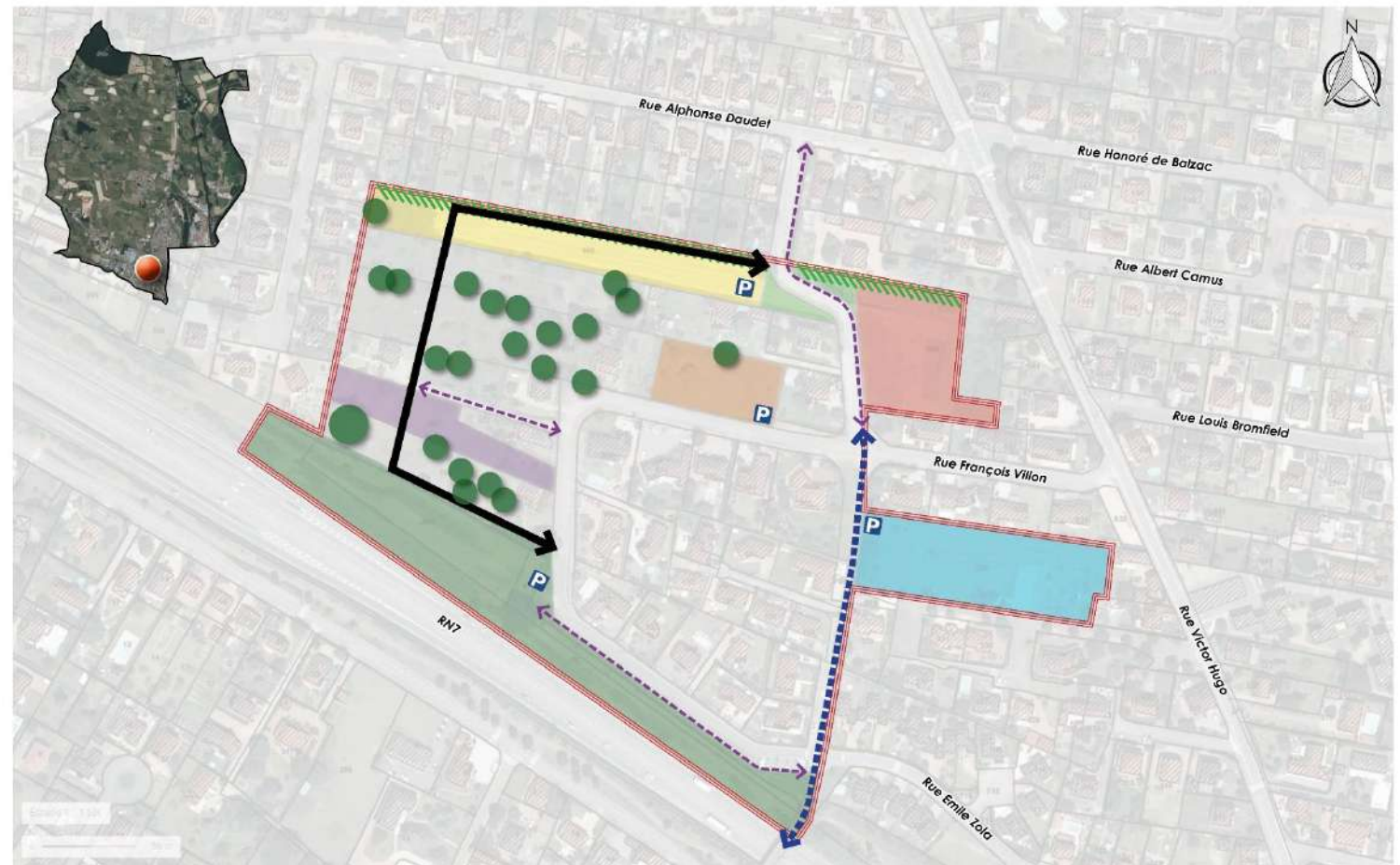


Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

Programme à réaliser, à minima :

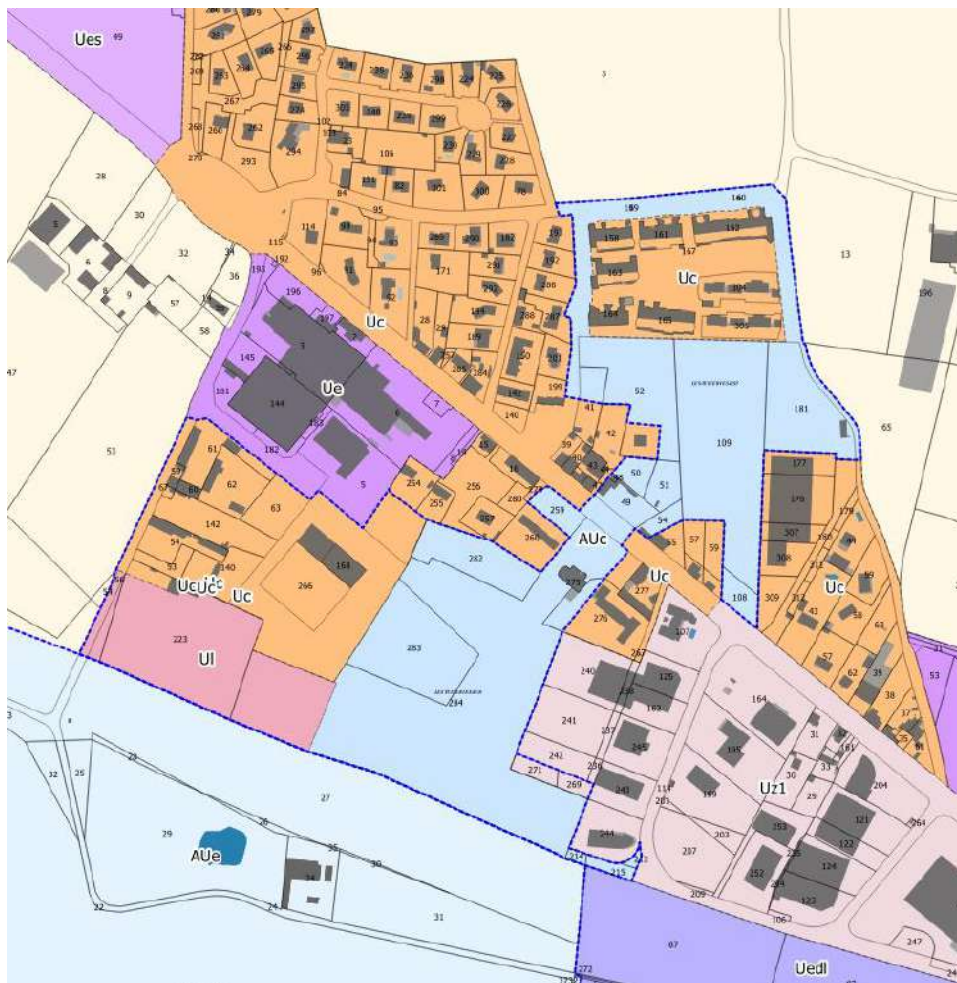
- Densité minimale de 30 logements / ha ;
- 33 logements minimum sur l'ensemble de l'opération ;
- 50% de formes denses en zone AUc (collectifs, intermédiaires et individuels groupés ;
- 20% de logements locatifs aidés en zone AUc.

Cette programmation sera à réaliser sur l'ensemble de l'OAP.

Le réseau d'eau potable et d'assainissement devra se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

LES TUILIERIES

OAP dédiée à l'habitat



Zonage du secteur de l'OAP des Tuileries



Photographie aérienne du secteur de l'OAP des Tuileries (2023)

1. Le contexte et les enjeux

Le site

Superficie totale du périmètre de l'OAP : 13,32 ha dont 9,4 ha situés dans le périmètre de la ZAC.

L'OAP des Tuileries se situe de part et d'autre de la route de Paris (RN7) dans le quartier du même nom. L'OAP se situe en partie au sein du périmètre de centralité urbaine des Tuileries où se trouve également une école ainsi qu'un arrêt de bus pour rejoindre le centre de l'agglomération. Le secteur jouxte également une zone d'activité commerciale qui s'étend le long de la partie sud est de l'OAP.

Cohérence vis-à-vis du projet communal

La réalisation d'une OAP sur le secteur « Les Tuileries » s'inscrit de manière optimale dans le projet politique de la commune matérialisé par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), à ce titre le secteur des Tuileries est mentionné à plusieurs reprises dans les différents axes du projet communal :

- Le secteur des Tuileries est directement visé dans l'axe 1 du PADD visant à affirmer l'identité urbaine et rurale de la commune. Il y est ainsi mentionné la nécessité de « *requalifier le quartier des Tuileries, entrée d'agglomération particulièrement dégradée* » et de « *mettre fin aux nuisances lourdes qui pèsent sur les Tuileries du fait du trafic routier* ». Au-delà des considérations relatives aux nuisances et à la mobilité, le secteur des Tuileries est également mentionné dans l'enjeu visant à assurer un développement urbain économe en foncier pour préserver les espaces agricoles.
- Le secteur des Tuileries est considéré comme l'un des 3 principaux pôles de vie de la commune, il apparaît donc que cette OAP visant à conforter ce pôle de vie par une offre d'habitat diversifié entre parfaitement dans cet axe du PADD. A ce titre un enjeu à part entière est consacré à ce quartier, il indique de : « *Recomposer le quartier des Tuileries pour répondre à une situation d'urgence urbaine et pour requalifier l'entrée d'agglomération* ». Il est aussi mentionné que la réalisation du projet de déviation de la RN7 serait un levier participant au développement et au renforcement de ce quartier.
- Ce secteur d'OAP est cohérent avec l'axe 3 du PADD relatif à la mobilité et à la promotion de modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle. En effet, les nombreux cheminements doux, la proximité vis-à-vis du périmètre de centralité urbaine ainsi que la proximité avec un arrêt de bus font que la voiture individuelle ne sera pas la seule alternative pour se déplacer vers et depuis ce secteur. De plus, le quartier des Tuileries est directement concerné par l'enjeu visant notamment à « *limiter les nuisances automobiles* ».
- L'axe 4 visant à limiter les incidences des activités humaines sur les ressources et les espaces naturels est également au centre de cette OAP sectorielle dans la mesure où le maintien et le renforcement des continuités écologiques est mis en avant, tout comme le fait de gérer de manière durable les ressources naturelles.
- En parallèle de ce projet d'OAP, le secteur des Tuileries est également concerné par la réalisation d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) qui s'étend sur près des 2/3 de la surface totale de l'OAP.

Au regard de tous ces éléments il apparaît que l'OAP des Tuileries présente un caractère particulièrement stratégique pour le projet communal.

2. Les grands objectifs du projet

L'aménagement du site vise à renforcer la vocation résidentielle pour diversifier l'offre de logements dans une perspective d'équilibre social de l'habitat.

Volonté de :

- **Requalifier l'entrée de ville** que représente le quartier des Tuileries
- **Faire du quartier des Tuileries une centralité à part entière et un lieu de vie attractif** grâce à un environnement urbain de qualité et le maintien de services de proximité
- **Répondre à une situation urbaine et sociale difficile** par une politique de logements aidé volontariste et une répartition équilibrée sur le plan spatial
- **Limiter les nuisances liées au trafic routier**
- **Miser sur l'accueil de nouveaux ménages**, tout en développant des formes d'habitats plus denses et diversifiées garantissant une mixité sociale sur le secteur
- **Adapter le projet au changement climatique** (insertion des bâtiments, perméabilité des espaces publics, végétalisation, choix d'essences d'arbres adaptées, ...) ainsi qu'aux enjeux de biodiversité (continuités écologiques)
- **Assurer une mixité des usages au sein du futur quartier** à la fois lieu de vie et lieu d'échanges
- **Se déplacer de manière aisée** en garantissant l'accessibilité et l'inclusivité des espaces publics et des voiries pour les personnes à mobilité réduite ainsi que les personnes se déplaçant en modes doux

L'objectif chiffré est de l'ordre de 195 logements minimum à créer :

- Les Tuileries phase 1 : 85 logements minimum dont 50 dans le périmètre de la ZAC ;
- Les Tuileries phase 2 : 110 logements minimum entièrement situés dans le périmètre de la ZAC.

3. Les principes d'aménagement

Secteurs d'application : zone urbaine (Uc), zone urbaine réservée aux équipements et installations publiques de sport, loisirs et détente (UI) et zone à urbaniser (AUc).

Mixité résidentielle – 195 logements possibles

- Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population tout au long de la vie : adaptée aux jeunes ménages, aux familles avec enfants, aux foyers en décohabitation, aux familles recomposées, à une population vieillissante...
- Diversifier l'offre résidentielle par sa taille, sa forme et son statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes liées aux parcours résidentiels spécifiques (Habitat collectif, intermédiaire et individuel).
- 20% de logements locatifs aidés sur l'ensemble du secteur de l'OAP.

Densité résidentielle

La densité résidentielle moyenne minimum attendue au sein des secteurs à urbaniser est de **30 logements à l'hectare**. Dans les secteurs urbanisés et dans un contexte de renouvellement urbain, la densité résidentielle pourra être plus élevée.

Insertion et morphologie urbaine

- L'OAP des Tuileries doit tendre vers la création d'un ensemble attractif et dynamique visant à conforter le quartier des Tuileries marqué par des difficultés urbaines et sociales. Dans cette perspective, il apparaît que le périmètre de l'OAP s'inscrit au centre du quartier déjà existant et comble ainsi les dents creuses le long ou à proximité directe de la route de Paris. L'OAP doit alors s'insérer en tenant compte des voiries et des constructions préexistantes en accord avec la volonté communale de densifier ce quartier. Il s'agit dès lors de faire de ce quartier un lieu d'échanges et de vie à part entière et non un espace cloisonné sans aucune porosité avec le tissu urbain environnant. De plus, il apparaît que les services et équipements qui se localisent dans le périmètre de centralité urbaine des Tuileries sont également au centre de l'OAP, c'est notamment le cas de l'école des tuileries, la salle des fêtes, l'épicerie sociale, la maison de quartier et de l'arrêt de bus des tuileries sur la ligne 2 du réseau de bus intercommunal.
- Au-delà des zones dédiées à l'habitat identifiées sur le plan, le quartier Martin Luther King fera l'objet d'une réhabilitation.
- Réduction des vis-à-vis : une marge de recul de 3 mètres devra être ménagée par rapport aux limites séparatives.
- Réduction de l'envahissement de la chaussée par les voitures : un recul de 5 mètres minimum devra être créé entre le garage et la voie d'accès de sorte qu'un second véhicule puisse stationner.
- Les formes bâties seront implantées de façon à créer des poches urbaines pour maximiser les espaces verts.
- Protéger les espaces résidentiels localisés à proximité de bâtiments à vocation industrielle ou commerciale par la mise en place de haies en limites séparatives.
- Implantations en limite séparative permettant un alignement des façades sur les rues support de la vie collective.
- Les constructions dans le périmètre de la ZAC devront respecter le CPAUPE.
- Une partie de l'OAP se localise hors du périmètre de la ZAC, cette zone s'étend le long de la partie ouest de la phase 1 de la ZAC (voir plan). Ce secteur de l'OAP devra accueillir une offre de logements complémentaires du programme de la ZAC par des logements adaptés aux seniors ou partagés ainsi que des commerces de proximité.

Enjeux naturels, paysagers

L'ambition est également de promouvoir les principes de **sobriété énergétique** et de **performance environnementale et écologique**, au travers de la construction des bâtiments et l'aménagement de l'espace en prenant en compte notamment les orientations suivantes :

- Privilégier un aménagement et un bâti tirant parti d'une orientation bioclimatique (orientation des constructions permettant l'utilisation des apports solaires passifs, les plantations facilitant la protection des constructions contre les vents dominants...).
- La mise en place de système d'éclairage public économe en énergie sera à privilégier.
- Chaque aménagement ou projet devra encourager la mise en place d'installations productrices d'énergies renouvelables (solaire, bois...), la réutilisation des eaux pluviales (pour les espaces verts privés).
- Privilégier la végétalisation des espaces publics et des voiries ou à défaut la mise en place de matériaux perméables dans une perspective de gestion collective des eaux pluviales. Pour tous ces secteurs la végétalisation et la pose de matériaux perméables sera recherchée dans la mesure du possible.
- L'intégration architecturale, paysagère et écologique de toute installation sera recherchée.
- Les espaces verts pourront avoir un rôle d'intégration paysagère des aires de stationnement. Le traitement des espaces verts et plantations à proximité des limites séparatives permettront d'assurer une transition visuelle avec les espaces environnants et de faciliter l'intégration paysagère des futures constructions.
- Les essences recommandées sont essentiellement celles qui sont adaptées au climat et à la nature pédologique locale. Les plantations accompagnant les constructions seront constituées préférentiellement d'espèces variées, pour partie fleuries et locales.

- Préserver les arbres existants en évitant le terrassement au droit du houppier.
- La collecte des ordures ménagères se fait en entrée de ZAC.

Espaces publics, parcs et espaces de loisirs

- La végétation des espaces non bâtis sera protégée ou renouvelée dans un souci de valoriser les cortèges végétaux locaux.
- Une placette de proximité devra être réalisée sur la partie nord de l'OAP (Phase 2 de la ZAC) celle-ci permettant de conforter l'aspect urbain du quartier. Cette placette en cœur de quartier aura une fonction de support pour les modes doux dans la mesure où elle symbolisera la limite nord du mail central. Elle aura également une fonction de lieu de vie pour la cohésion sociale dans le quartier. Cet espace comprendra notamment une aire de jeux pour enfants et un terrain de pétanque.
- Un parc urbain sera réalisé sur la partie nord de l'OAP (Phase 2 de la ZAC). Ce parc urbain s'étendra en bordure d'OAP le long de la rue Martin Luther King entre le quartier du même nom et le bâtiment industriel jouxtant le périmètre de l'OAP. Ce parc urbain permettra une transition paysagère entre un espace urbanisé et un espace agricole. Ce parc urbain devra également contenir un espace dédié à la rétention des eaux pluviales pour garantir une bonne gestion des eaux pluviales en cas de fortes précipitations.
- Un espace public de quartier à conforter et à requalifier sera réalisé au cœur de l'OAP de part et d'autre de la route de Paris (voir plan). Cet espace constituera à terme le véritable cœur du quartier des Tuileries à ce titre il devra faire le lien entre les deux parties de l'OAP (Phase 1 et 2 de la ZAC) et ainsi assurer une unité dans le paysage urbain.
- Sur la partie sud de l'OAP (Phase 1 de la ZAC) 1 parc urbain sera réalisé, celui-ci couvrira notamment l'ensemble de l'actuelle zone UI. Actuellement constitué d'une friche sportive cet espace pourra être renaturé et permettra à terme de faire office d'espace tampon entre des secteurs résidentiels et la future déviation de la route nationale 7 qui longera l'OAP dans sa partie sud. Ce parc urbain devra comprendre un espace dédié à la collecte des eaux pluviales pour assurer une gestion optimale même en cas de fortes précipitations.

Ces parcs urbains devront permettre de valoriser les arbres remarquables préexistants, gage de la qualité de l'aménagement paysager futur et de préservation de la biodiversité locale, ils serviront également de supports pour les continuités écologiques.

Voirie

Plusieurs voiries permettant la circulation automobile devront être réalisées pour assurer le maillage viaire du site, toutefois il apparaît que le mail central faisant le lien entre les phases 1 et 2 de la ZAC sera uniquement dédié à la pratique des modes doux.

Les différents accès à l'OAP permettront d'assurer un maillage viaire pour éviter l'enclavement de certains secteurs :

- La partie nord de l'OAP (Phase 2 de la ZAC) comprendra 3 entrées principales (voir plan) :
 - Une entrée en sens unique depuis la route de Paris.
 - 2 entrées depuis le nord longeant toutes deux le quartier Martin Luther King
- La partie sud de l'OAP (Phase 1 de la ZAC) comprendra 2 entrées principales toutes deux en double sens :
 - Une entrée depuis la rue de l'artisanat au sud est
 - Une entrée depuis le chemin de la Chapelle à l'ouest
- Les différentes voiries à réaliser devront présenter des aménagements privilégiant une circulation de type voirie partagée caractérisée par des panneaux de signalisations indiquant une zone de rencontre. Celles-ci devront être végétalisées pour permettre une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet et afin

d'assurer un support pour les continuités écologiques. L'emprise de la voirie devra donc être suffisamment importante pour permettre la circulation des véhicules motorisés, la circulation des modes doux ainsi que la végétalisation. Dans les cas où les voies sans issues s'avèrent nécessaire des espaces de retournement seront à prévoir.

- La route de Paris devra être requalifiée en boulevard urbain par une réduction de sa largeur et une plantation d'alignement d'arbres afin de permettre une connexion entre les parties de l'OAP (Phase 1 et 2 de la ZAC) se localisant de part et d'autre de cet axe. Il s'agira également de garantir la mixité des usages en atténuant le caractère exclusivement routier de cet axe.
- Toutes les nouvelles voies devront être plantées.

Stationnement

- Les stationnements des immeubles collectifs et intermédiaires seront préférentiellement organisés sur les 3 espaces de stationnement placés à titre indicatif sur le plan. Des espaces de stationnement supplémentaires pourront être envisagés en fonction des besoins.
- Pour les autres types de constructions, le stationnement se fera sur la parcelle (garage ou à l'air libre).
- Le stationnement sur voirie sera limité (places visiteurs...) et les dispositions physiques seront prises pour l'empêcher en dehors des emplacements désignés.
- Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments principaux de façon à créer un ensemble cohérent.

Liaisons douces

Le développement d'un réseau de cheminements doux est attendu à l'intérieur du site selon les principes de cheminement reportés sur le schéma (à titre indicatif) :

- Etablir des liaisons mode doux pour relier les secteurs résidentiels et le périmètre de centralité urbain.
- Développer de nouvelles liaisons douce (piétonnes et/ou cyclables) végétalisées, notamment pour améliorer l'accessibilité des espaces verts publics.
- Mailler le réseau pour inciter à marcher dans le quartier, cela se traduit notamment par la réalisation d'un mail central exclusivement dédié aux modes doux et ayant une fonction de trame verte.

Desserte par les réseaux

Eaux Usées : la zone est actuellement desservie en assainissement collectif. Le réseau devra être conforme au règlement d'assainissement de la roannaise de l'eau.

Eau Potable : la desserte par les réseaux d'eau potable peut être réalisée.

Eaux Pluviales : Toutes les eaux collectées sur les zones communes imperméabilisées devront être traitées avant rejet et/ou infiltration. Le projet devra répondre au zonage des eaux pluviales de la Roannaise de l'eau annexée au PLU.

Hauteur des constructions

Une gradation de la hauteur des constructions sera opérée dans le respect du règlement s'appliquant à chaque zone. Les lots collectifs seront en R+2 maximum tandis que les lots individuels seront en R+1 maximum.

Gestion des risques

Les risques potentiels sont liés aux eaux pluviales. Les eaux pluviales seront prioritairement infiltrées sur la parcelle en limitant les surfaces imperméabilisées.

Cela sera complété par la présence de plusieurs bassins de stockage des eaux pluviales. Des noues d'infiltration des eaux seront réalisées dans la mesure du possible le long des voies principales.

Programmation et traduction réglementaire

L'ensemble du périmètre est classé en zone urbaine (Uc), zone urbaine réservée aux équipements et installations publiques de sport, loisirs et détente (UI) et zone à urbaniser (AUc) de l'ordre de 13,32 ha :

- Uc pour 3,17 ha ;
- UI pour 1,69 ha ;
- AUc pour 8,46 ha.

L'implantation des constructions devra respecter obligatoirement les « poches d'urbanisation » dessinées sur le schéma de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Légende

- Périimètre de l'OAP
- Périimètre de la ZAC
- Périimètre de réciprocity agricole (marge de recul de 100m par rapport à la stabulation)

Voirie / Cheminement / Stationnements

- Boulevard urbain à requalifier
- Marge de recul par rapport à la future déviation de la RN7 (loi Barnier)
- Connexion piste cyclable à assurer
- Voie principale de quartier à créer (Positionnement et tracé indicatif)
- Voie secondaire (desserte interne)
- Modes actifs structurant à conserver ou créer et à connecter aux chemins existants
- Arrêt de bus
- Espace de stationnements de proximité arboré

Typologie d'habitat et d'activité

- Secteur d'habitat
- Réhabilitation du parc locatif existant
- Secteur de mixité fonctionnelle avec de l'habitat en R+1 et du commerce / services de proximité en RDC
- Secteur destiné aux commerces, à l'artisanat et aux services de proximité
- Secteur à vocation économique dédié notamment aux extensions des activités existantes. Éviter l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat et la proximité d'un équipement scolaire
- Espace public de quartier à conforter et requalifier avec traitement sécurisé de la traversée
- Espace central dédié au lien social (placette)

Trame verte et bleue

- Parc urbain et espace de transition paysagère avec espace récréatif de proximité à prévoir ou conserver
- Trame arborée et arbustive existante à conserver (haie bocagère)
- Trame verte urbaine à créer incluant un mail piéton végétalisé
- Ecran végétal (15m) permettant de préserver les secteurs d'habitat
- 1 Dispositif de collecte des eaux pluviales : bassin (1) et noue (2), avec un accompagnement paysager de proximité à programmer
- 2

OAP - LES TUILERIES

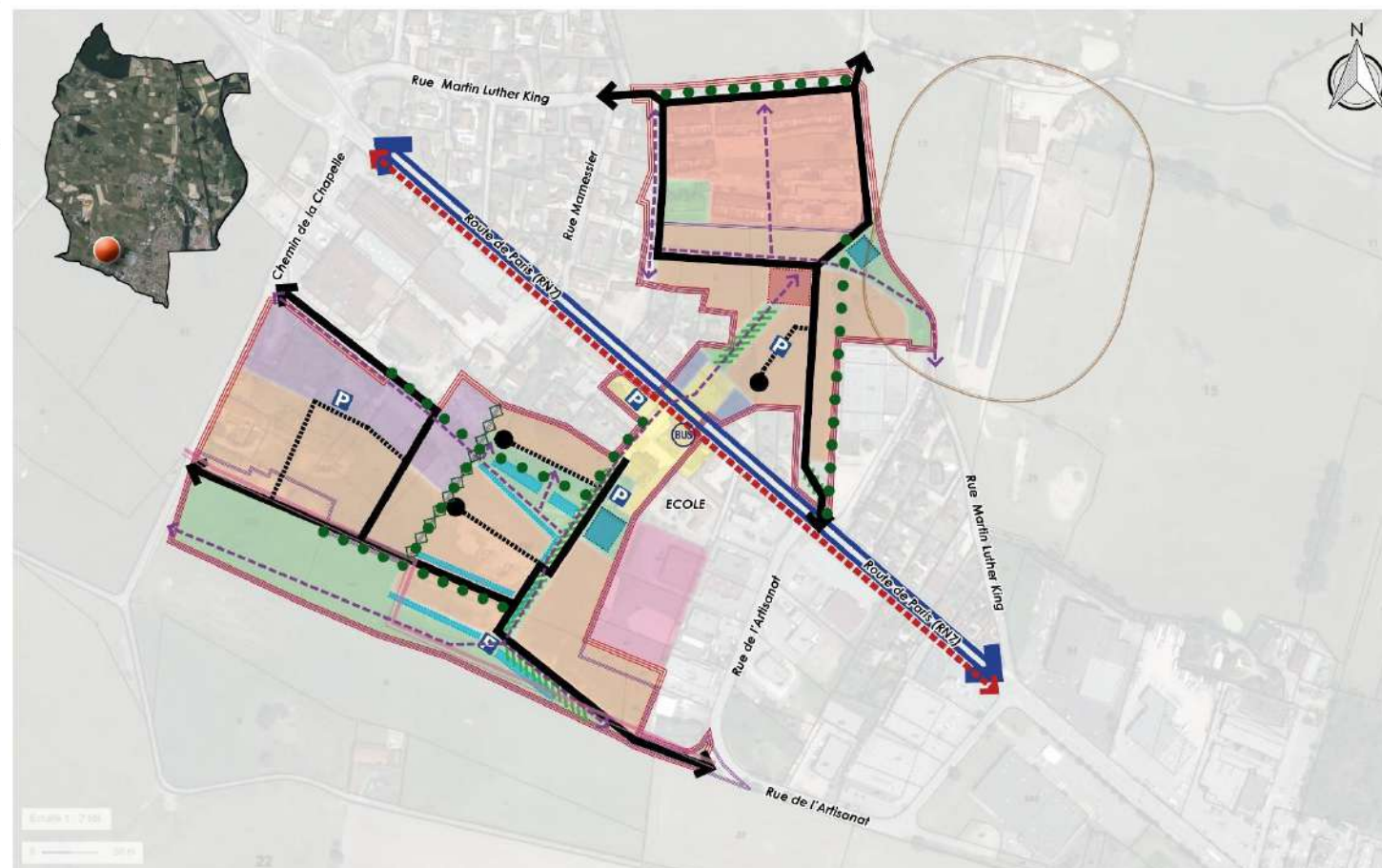


Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

Programme à réaliser, à minima :

- Densité minimale de 30 logements / ha ;
- 195 logements minimum sur l'ensemble de l'opération dont 160 pour la ZAC ;
- 50% de formes denses (collectifs et individuels groupés) ;
- 30% de logements sociaux.

Cette programmation sera à réaliser sur l'ensemble de l'OAP.

Le réseau d'eau potable et d'assainissement devra se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

LES BUTTES



LA DEMI-LIEUE

