



**APPROBATION : 16/12/2015**  
**MODIFICATION :**



# Plan Local d'Urbanisme

**3a** Orientations  
d'aménagement  
et de programmation



# Sommaire

<b>Sommaire</b>	<b>1</b>
<b>Sommaire</b>	<b>3</b>
<b>Introduction</b>	<b>5</b>
<b>1- Éléments de cadrage</b>	<b>5</b>
1-1- Cadrage réglementaire (rappel)	5
1-2- Pour l'ensemble des secteurs	6
1-3- Plan de situation des OAP	7
<b>2- Les secteurs</b>	<b>8</b>
<b>2-1- Secteur de la rue de l'Entente, rue des Fontaines, impasse du Lavoir</b>	<b>8</b>
2-1-1- Éléments de programme	8
2-1-2- La composition générale	9
2-1-3- Les accès	9
<b>2-2- Secteur du Champ Blanc/ rue Ampère</b>	<b>11</b>
2-2-1- Éléments de programme	11
2-2-2- La composition générale	11
2-2-3- Desserte du site	12
<b>2-3- Secteur de Montcharras</b>	<b>13</b>
2-3-1- Éléments de programme	13
2-3-2- La composition générale	13
2-3-3- Desserte du site	14
<b>2-4- Secteur de l'avenue Charles de Gaulle</b>	<b>15</b>
2-4-1- Éléments de programme	15
2-4-2- La composition générale	15
2-4-3- Desserte du site	16
<b>2-5- Secteur de la Reynière</b>	<b>18</b>
2-5-1- Éléments de programme	18
2-5-2- La composition générale	18
2-5-3- Desserte du site	21
<b>2-6- Secteur de la Mairie</b>	<b>22</b>
2-6-1- Éléments de programme	22
2-6-2- La composition générale	23
2-6-3- Les accès	24
<b>2-7- Secteur du bourg</b>	<b>26</b>
2-7-1- Éléments de programme	26
2-7-2- La composition générale	27
2-7-3- Les accès	28
<b>2-8- Secteur de la Côte</b>	<b>30</b>
2-8-1- Éléments de programme	30
2-8-2- La composition générale	31
2-8-3- Les accès	32
<b>2-9- Secteur de la Chaux</b>	<b>34</b>
2-9-1- Éléments de programme	34
2-9-2- La composition générale	34
2-9-3- Les accès	35
<b>2-10- Secteur de la rue de Briançon</b>	<b>36</b>
2-10-1- Éléments de programme	36
2-10-2- La composition générale	36



2-10-3- Les accès

37

**2-11-** Nombre de logements théorique prévu dans les OAP

38

# Introduction

## 1- Éléments de cadrage

Les options inscrites dans cette partie précisent les options d'aménagement et de programmation retenues sur les secteurs mentionnés ci-après.

### **1-1- Cadrage réglementaire (rappel)**

- Aux termes de l'article L123-1.4 du code de l'urbanisme :

Extrait de l'article L 123-1.4 : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou à aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics... »

Il est à noter que les volets Habitat, transports et déplacements mentionnés ne concernent que les PLU intercommunaux sur des territoires ayant la compétence en urbanisme.

- Aux termes de l'article R123.3.1 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions. »

- Aux termes de l'article L123.5 du code de l'urbanisme :

« Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4, lorsqu'elles existent, et avec leurs

documents graphiques » ; c'est-à-dire que ces travaux ou opérations devront respecter ces orientations dans leurs principes.

Ces orientations d'aménagement se présentent en 2 volets :

- une partie écrite
- un schéma : les informations indiquées dans le schéma établissent des principes d'aménagement à respecter, sans toutefois définir précisément les tracés et implantations.

## **1-2- Pour l'ensemble des secteurs**

- Les orientations d'aménagement et de programmation :

Elles se présentent sous la forme de schémas d'aménagement indiquant notamment :

- des principes de composition générale, avec des éléments de paysage à préserver à valoriser (plantations existantes, espaces verts à créer...)
- des principes de desserte selon les différents modes (accès véhicules, modes doux...).

En outre, des orientations de programme sont indiquées, notamment en termes de formes d'habitat et de densité minimale à atteindre.

Ces orientations comprennent une partie écrite et un schéma indiquant des principes d'aménagement, sans toutefois définir précisément les tracés et implantations.

- La qualité énergétique des constructions pour l'ensemble des secteurs :

Les logements, qui seront produits, devront tendre vers une performance énergétique supérieure à la RTT 2012.

De manière générale, les orientations d'aménagement et de programmation visent à apporter des principes d'organisation de l'espace et des éléments à identifier ou à valoriser en vue de guider les projets d'opérations.

- La densité

L'aménagement de chaque zone devra s'inscrire dans la densité minimale de 25 logements à l'hectare.

- Les déchets

Un point de collecte devra être étudié lors des aménagements pour faciliter le ramassage.

## 1-3- Plan de situation des OAP

**PLU de Sorbiers**  
Plan de situation des OAP et des secteurs de mixité sociale



## 2- Les secteurs

### 2-1- Secteur de la rue de l'Entente, rue des Fontaines, impasse du Lavoir

#### Contexte :

Les deux secteurs identifiés (A et B) sont correctement desservis et sont classés en zone UC au Plan Local d'Urbanisme. L'aménagement de ces différents secteurs, situés de part et d'autre de la rue de l'Entente peuvent s'urbaniser de façon indépendante, chaque secteur est soumis à l'obligation de réaliser 30% de logements sociaux.

#### Objet :

La commune souhaite imposer les éléments suivants :

- des principes de composition générale,
- une diversité de formes et de produit d'habitat,
- des principes de desserte.

#### 2-1-1- Eléments de programme

Secteur A : sur l'ensemble du secteur, il est demandé de diversifier l'offre d'habitat en proposant du petit collectif (pouvant contenir 4 à 6 logements), de l'habitat alternatif : maisons groupées, en bande ou jumelées.

Secteur B : sur l'ensemble du secteur, il est demandé de diversifier l'offre d'habitat en proposant du petit collectif (pouvant contenir 4 à 6 logements), de l'habitat alternatif : maisons groupées, en bande ou jumelées. Dans la partie haute, l'habitat individuel sera autorisé.

Surface d'ensemble : environ 1 ha, soit 25 logements.

#### **Mixité sociale :**

Par ailleurs, il est à noter, en application de l'article L123-1-5- § II. 4°, que ce site est identifié dans le règlement « comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Un pourcentage de 30 % de logements sociaux sera imposé sur la totalité des logements prévus dans la zone.

## **2-1-2- La composition générale**

Il conviendra de s'appuyer sur les éléments naturels existants pour aménager la zone et de maintenir la bande d'espace boisé classé indiquée sur le plan de zonage. L'aménageur devra fournir un relevé des espaces boisés existants afin de délimiter correctement l'emplacement des arbres.

### Concernant les espaces non construits :

Ces espaces verts collectifs devront représenter au moins 20% de la surface de la zone. En cas de réalisation d'ouvrage pour le stockage des eaux pluviales (fossé ou bassin...), il est préconisé un traitement paysager de ces ouvrages.

### Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti :

Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion de l'opération dans le paysage (qualité des constructions, traitement des clôtures...). Les bâtiments devront, si possible, être orientés nord/sud afin de bénéficier de la meilleure exposition qui permettra des économies d'énergie.

### Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales, il est conseillé :

- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassin, noue ou fossé.
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire).
- de rendre indépendante la collecte des eaux pluviales des eaux usées.

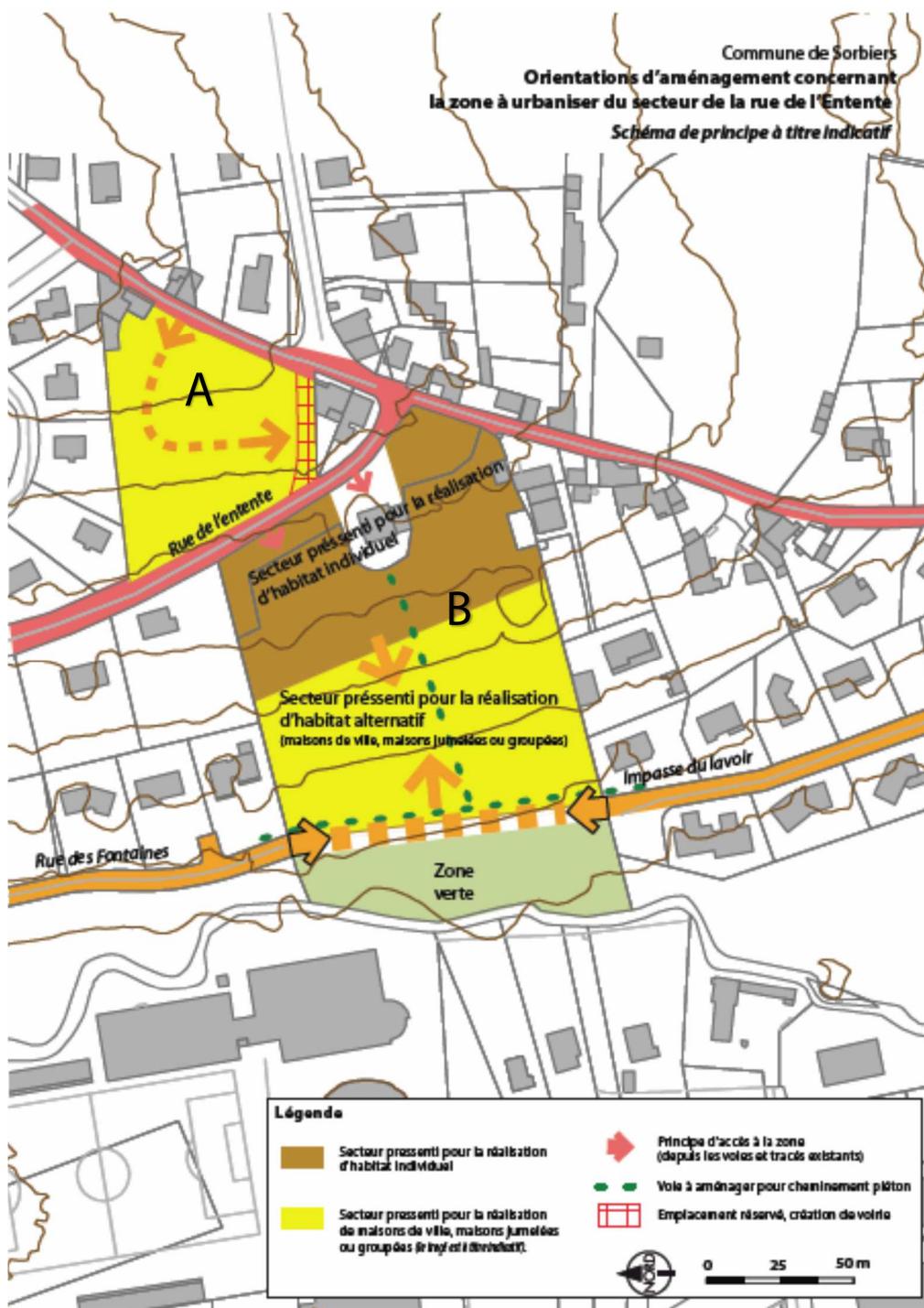
### Eaux usées

Les réseaux sont présents en limite de zone.

## **2-1-3- Les accès**

Secteur A : le projet devra comprendre l'aménagement d'une voie interne reliant la rue de la Montat à un futur prolongement de la rue de l'Entente. Un emplacement réservé est inscrit dans le PLU à cet effet.

Secteur B : l'accès de la partie basse de la zone se fera uniquement par la rue des Fontaines. La jonction des voiries (rue des Fontaines et impasse du Lavoir) est une des conditions pour obtenir l'autorisation d'aménager la zone. Un emplacement réservé est inscrit dans le PLU à cet effet. La partie haute de la zone devra être desservie par la rue de l'Entente, un seul accès sera autorisé pour des raisons de sécurité.



## **2-2- Secteur du Champ Blanc/ rue Ampère**

### Contexte :

Le secteur est inséré dans un quartier d'habitat. La partie ouest de la zone jouxte un secteur d'activités. Cette propriété, desservie actuellement par la rue Ampère, est classée en zone UC au Plan Local d'Urbanisme. L'aménagement de la zone pourra se réaliser selon plusieurs phases, la phase 1 sera prioritaire, mais les phases 2 ou 3 peuvent être inversées. Un pourcentage de 30 % de logements sociaux sera imposé sur le total de logement réalisé dans chaque phase

### Objet :

La commune souhaite imposer les éléments suivants :

- des principes de composition générale,
- une diversité de formes et de produit d'habitat,
- des principes de desserte.

Surface de la zone : 2 ha.

### **2-2-1- Eléments de programme**

Sur l'ensemble du secteur, il est demandé de diversifier l'offre d'habitat en proposant du petit collectif (pouvant contenir 4 à 6 logements), de l'habitat alternatif : maisons groupées, en bande ou jumelées.

L'aménagement de la zone devra s'inscrire dans la densité recommandée à savoir : 25 logements à l'hectare, soit 50 logements

### Mixité sociale :

Par ailleurs, il est à noter, en application de l'article L123-1-5- § II. 4°, que ce site est identifié dans le règlement « comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Un pourcentage de 30 % de logements sociaux sera imposé sur le total de logement réalisé dans chaque phase.

### **2-2-2- La composition générale**

#### Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti :

Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion de l'opération dans le paysage (qualité des constructions, traitement des clôtures...). Les constructions valoriseront les solutions favorables aux économies d'énergie. Les bâtiments devront, si possible, être orientés nord/sud afin de bénéficier de la meilleure exposition.

Le long du nouvel accès à partir de la rue du Champ Blanc, un front bâti devra être réalisé pour marquer l'alignement.

### Concernant les espaces non construits :

Ces espaces verts collectifs devront représenter au moins 20% de la surface de la zone. En cas de réalisation d'ouvrage pour le stockage des eaux pluviales (fossé ou bassin...), il est préconisé un traitement paysager de ces ouvrages. Un traitement paysager de la voirie sera exigé.

### Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales, il est conseillé :

- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassin, noue ou fossé,
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire),
- de rendre indépendante la collecte des eaux pluviales des eaux usées,
- que les aires de stationnement proposent des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement.

### Eaux usées :

Les réseaux sont présents en limite de zone.

## 2-2-3- Desserte du site

Les accès de la zone devront être aménagés depuis les voies suivantes : rue Ampère et à partir de la rue du Champ Blanc. Les systèmes de voie en impasse sont interdits.

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles.



## **2-3- Secteur de Montcharras**

### Contexte :

Le secteur concerné est situé à l'ouest de la commune en limite avec celle de La Talaudière, Il est desservi actuellement par l'avenue du Valjoly. Les tènements concernés font partie de la ZAC de Moncharras. Le plan d'aménagement reprend les principes du PAZ de l'époque. Conformément aux dispositions de la loi SRU, ces derniers ont été intégrés dans le Plan local d'Urbanisme.

### Objet :

La commune souhaite imposer les éléments suivants :

- des principes de composition générale,
- une diversité de formes et de produit d'habitat,
- des principes de desserte.

Surface de la zone : 2,2 ha.

### **2-3-1- Eléments de programme**

Les opérations à réaliser sur ce site devront se composer de programmes de logements aux formes diversifiées :

- Habitats individuels, groupés ou jumelés, afin d'assurer une transition avec les tissus bâtis environnants.

Densité minimale : La densité globale sur l'ensemble du site (rapport entre la surface brute du terrain d'assiette du site et la surface de planchers totale réalisée) devra être au minimum de 0,25 (soit de l'ordre de 25 logements/ha), soit 55 logements.

### **Mixité sociale :**

Par ailleurs, il est à noter, en application de l'article L123-1-5- § II. 4°, que ce site est identifié dans le règlement « comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Un pourcentage de 30 % de logements sociaux sera imposé sur la totalité des logements prévus dans la zone.

### **2-3-2- La composition générale**

Il conviendra de s'appuyer sur les éléments naturels existants pour aménager la zone.

### Concernant les espaces non construits :

Ces espaces verts collectifs devront représenter au moins 20% de la surface de la zone.

Sur l'ensemble du secteur, une trame verte composée d'espaces collectifs (publics et/ou privés) sera à aménager et à intégrer dans la composition d'ensemble.

Cette trame verte pourra inclure des circulations nécessaires à la desserte des opérations, des dispositifs de régulation des eaux pluviales (noues, bassin de rétention paysager, le cas échéant), des plantations le long des voiries, des stationnements végétalisés...



## **2-4 Secteur de l'avenue Charles de Gaulle**

### Contexte :

Le secteur est situé à l'ouest de la Mairie. Il est desservi actuellement par l'avenue Charles de Gaulle, la rue Pierre Mas et la rue Flora Tristan. La zone est classée en zone UC au Plan Local d'Urbanisme.

### Objet :

La commune souhaite imposer les éléments suivants :

- des principes de composition générale,
- une diversité de formes et de produit d'habitat,
- des principes de desserte.

Surface de la zone : 0,6 ha.

### **2-4-1- Eléments de programme**

Les opérations à réaliser sur ce site devront se composer de programmes de logements aux formes diversifiées :

- Habitats individuels groupés ou jumelés, afin d'assurer une transition avec les tissus bâtis environnants.

Densité minimale : la densité globale sur l'ensemble du site (rapport entre la surface brute du terrain d'assiette du site et la surface de planchers totale réalisée) devra être au minimum de 0,25 (soit de l'ordre de 25 logements/ha), soit 15 logements

### **Mixité sociale :**

Par ailleurs, il est à noter, en application de l'article L123-1-5- § II. 4°, que ce site est identifié dans le règlement « comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Un pourcentage de 30 % de logements sociaux sera imposé sur la totalité des logements prévus dans la zone.

### **2-4-2- La composition générale**

Il conviendra de s'appuyer sur les éléments naturels existants pour aménager la zone.

### Concernant les espaces non construits :

Ces espaces verts collectifs devront représenter au moins 20% de la surface de la zone.

Sur l'ensemble du secteur, une trame verte composée d'espaces collectifs (publics et/ou privés) sera à aménager et à intégrer dans la composition d'ensemble.

Cette trame verte pourra inclure des circulations nécessaires à la desserte des opérations, des dispositifs de régulation des eaux pluviales (noues, bassin de rétention paysager, le cas échéant), des plantations le long des voiries, des stationnements végétalisés...

### Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti :

Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion de l'opération dans le paysage (qualité des constructions, traitement des clôtures...). Les bâtiments devront, si possible, être orientés nord/sud afin de bénéficier de la meilleure exposition qui permettra des économies d'énergie.

### Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales, il est conseillé :

- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassin, noue ou fossé.
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire).
- de rendre indépendant la collecte des eaux pluviales des eaux usées.

### Eaux usées

Les réseaux sont présents en limite de zone.

## **2-4-3- Desserte du site**

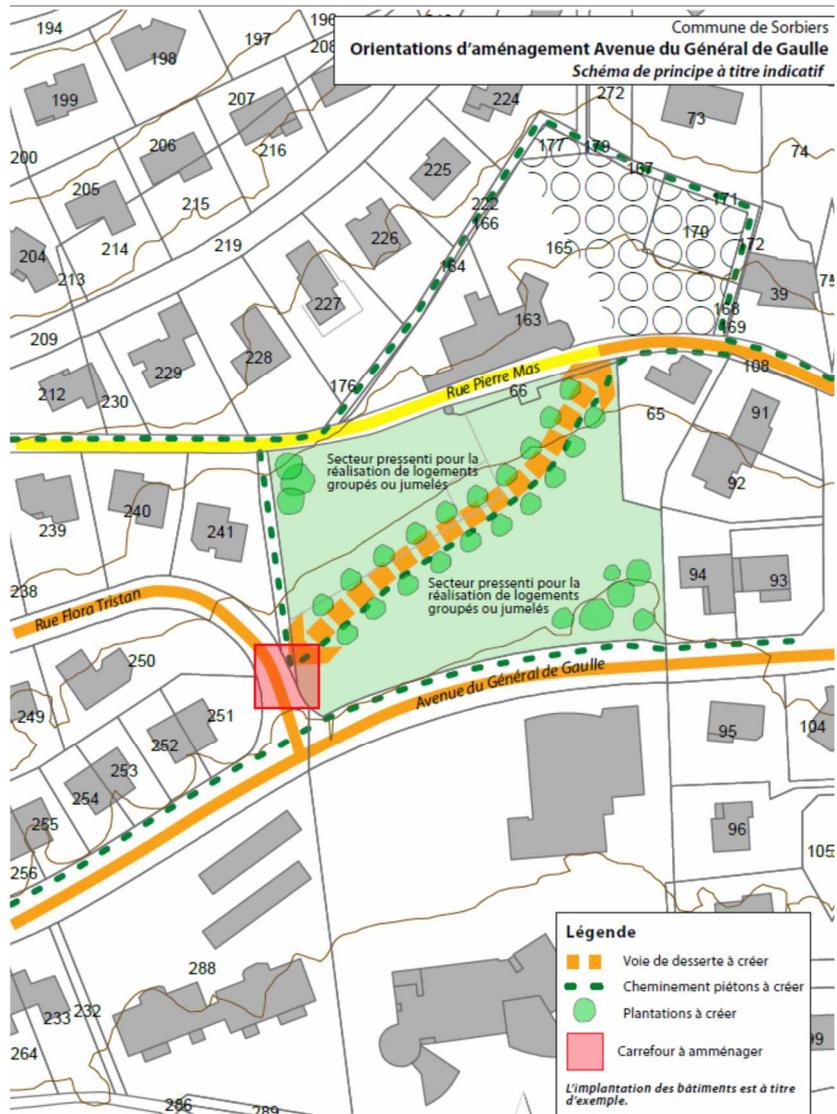
### **Principe d'accès véhicules :**

La desserte automobile du site se fera à partir de la rue Flora Tristan avec une jonction sur la rue Pierre Mas.

Aucune sortie directe ne sera autorisée sur l'avenue Charles de Gaulle.

### **Maillage modes doux :**

Les voies internes devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles.



## **2-5- Secteur de la Reynière**

### Contexte :

Le secteur est situé en limite nord de l'urbanisation de la commune, il jouxte le hameau de la Reynière. La zone, desservie actuellement par la rue du Sapey, est classée en zone AUc au Plan Local d'Urbanisme. Dans le cadre de la révision du PLU, une approche environnementale de l'urbanisme a été réalisée préalablement pour l'aménagement de ce site par le bureau d'études Urba-Site. Les principes d'aménagement de cette étude ont été validés par les élus et repris pour partie dans ce document. Toutefois, les pétitionnaires pourront utilement se référer au rapport détaillé de l'AEU, disponible en mairie, afin de compléter les orientations ci-dessous.

### Objet :

La commune souhaite imposer les éléments suivants :

- des principes de composition générale,
- une diversité de formes et de produit d'habitat,
- des principes de desserte,
- des principes sur la gestion de l'eau, la biodiversité.

Surface de la zone : environ 4 ha.

### **2-5-1- Eléments de programme**

Il est prévu la réalisation d'environ 50 logements.

Sur l'ensemble du secteur, il est demandé de diversifier l'offre d'habitat en proposant du petit collectif de l'habitat intermédiaire, de l'habitat groupé et individuel.

Densité minimale : la densité globale sur l'ensemble du site (rapport entre la surface brute du terrain d'assiette du site et la surface de planchers totale réalisée) devra être au minimum de 0,25 (soit de l'ordre de 25 logements/ha).

### **Mixité sociale :**

Par ailleurs, il est à noter, en application de l'article L123-1-5- § II. 4°, que ce site est identifié dans le règlement « comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Un pourcentage de 30 % de logements sociaux sera imposé sur la totalité des logements prévus dans la zone.

### **2-5-2- La composition générale**

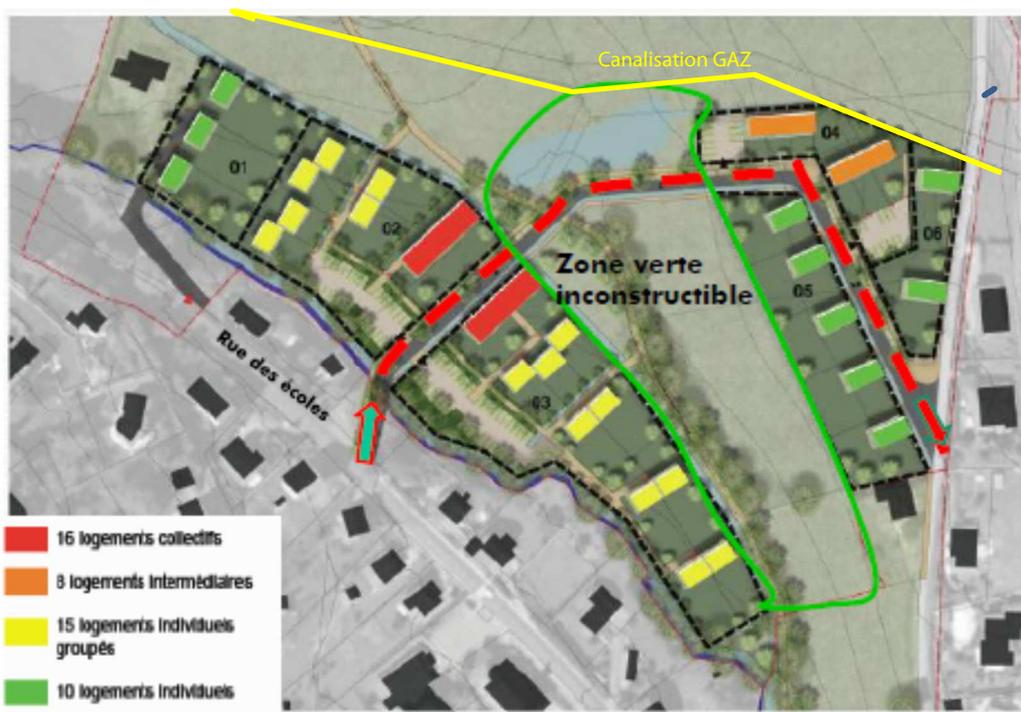
#### Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti :

Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion de l'opération dans le paysage (qualité des constructions, implantation du bâti traitement des clôtures...). Les

constructions valoriseront les solutions favorables aux économies d'énergie. Les bâtiments devront, si possible, être orientés nord/sud afin de bénéficier de la meilleure exposition. L'implantation des bâtiments devra s'inscrire dans le plan de composition ci-après.

#### Concernant les espaces non construits :

Ces espaces verts collectifs devront représenter au moins 20% de la surface de la zone. En cas de réalisation d'ouvrages pour le stockage des eaux pluviales (fossé ou bassin...), il est préconisé un traitement paysager de ces ouvrages. Un traitement paysager de la voirie sera exigé. L'aménageur devra prendre en compte le réseau de haies existant qui présente une diversité d'essences avec quelques arbres remarquables. La zone verte est inconstructible, elle permettra d'assurer la continuité écologique avec les espaces naturels existants afin de maintenir une biodiversité diversifiée.



#### Eaux pluviales :

La gestion de l'eau

La zone devra être aménagée en intégrant dans sa conception la valorisation de l'eau et du milieu naturel (préservation et valorisation des points bas pour la gestion des eaux pluviales, récupération des eaux pluviales, limitation des surfaces imperméabilisées...) :

Il est conseillé :

- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassin, noue ou fossé,

- de gérer les eaux pluviales à la parcelle (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire),
- de rendre indépendante la collecte des eaux pluviales des eaux usées,
- de limiter les surfaces imperméabilisées notamment par le choix de revêtement poreux et la végétalisation des espaces (traitement des parkings en revêtements perméables).

### Eaux usées :

Les réseaux sont présents en limite de zone.



### Les gisements d'économie d'énergie

La conception de la zone devra garantir une consommation énergétique modérée et favoriser l'utilisation d'énergie renouvelable.

L'orientation des parcelles devra permettre l'utilisation des apports solaires passifs pour chaque bâtiment. Les procédés de construction devront veiller à favoriser les économies d'énergie et par voie de conséquence la consommation de matières premières.

L'objectif est que tous les logements du quartier atteignent les performances exigées par la réglementation thermique applicable au moment du dépôt de permis de construire.

Concernant la conception et le fonctionnement des espaces publics, l'aménagement devra prévoir la réduction des surfaces imperméabilisées, la gestion raisonnée des eaux pluviales, ainsi que la plantation d'une gamme végétale adaptée (essences locales).

### Orientations :

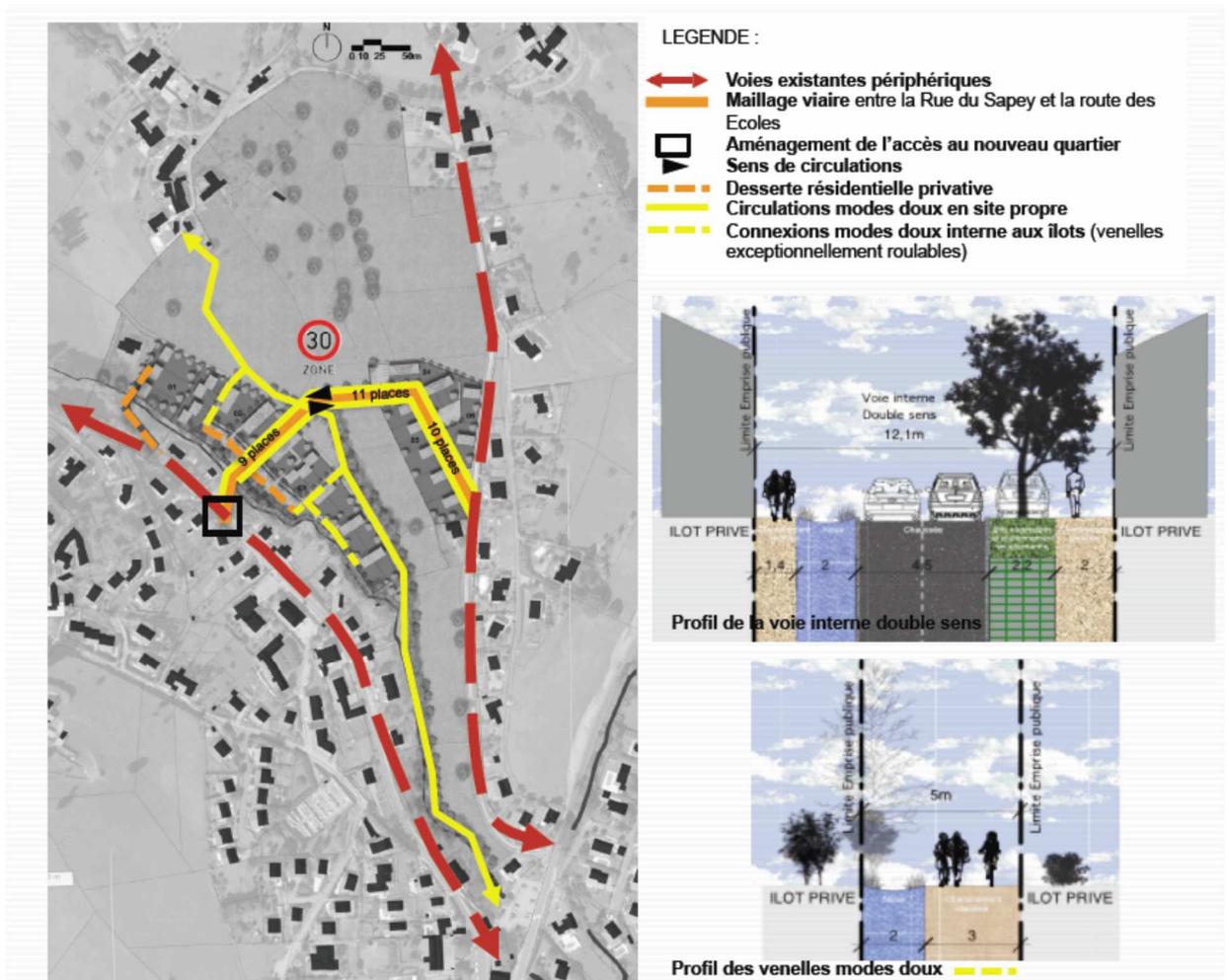
- Travailler sur des formes de bâtiments compactes et des volumes simples (limiter les déperditions énergétiques).
- Travailler sur une double exposition des logements pour exploiter le soleil (chaleur/éclairage naturel) et la ventilation naturelle.

A ce titre, les constructions devront être orientées de façon à profiter au maximum d'une exposition au sud et limiter les ombres portées entre les bâtiments.

### **2-5-3- Desserte du site**

#### **Une desserte viaire claire et hiérarchisée**

L'accès de la zone se fera à partir de la route des écoles, un bouclage devra être réalisé avec la rue du Sapey. Des liaisons douces (piétons et cycles) devront être réalisées, permettant une circulation sécurisée des usagers sur le futur quartier, ainsi que vers les quartiers environnants. La voie de desserte devra intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles et être aménagée suivant le profil indiqué dans le schéma ci-après.



## **2-6 Secteur de la Mairie**

*(Éléments repris de l'étude UP2M)*

### Contexte :

Dans le cadre de la révision du PLU, une approche environnementale de l'urbanisme a été réalisée préalablement pour l'aménagement de ce site par le bureau d'études UP2M. Les principes d'aménagement de cette étude ont été validés par les élus et repris pour partie dans ce document. Toutefois, les pétitionnaires pourront utilement se référer au rapport détaillé de l'AEU, disponible en mairie, afin de compléter les orientations ci-dessous.

Le site est occupé par un équipement structurant (la mairie) et par une poche d'habitat individuel isolé. Le secteur est limité au sud par un tissu ancien « centre bourg » et à l'est comme à l'ouest et au nord par un tissu pavillonnaire récent, deux typologies contrastées. Les interfaces et porosités avec le bourg ancien et avec la zone d'habitat pavillonnaire sont très fréquentes. Le secteur est classé en zone UB au Plan Local d'Urbanisme.

### Objet :

La commune souhaite imposer les éléments suivants :

- des principes de composition générale,
- une diversité de formes et de produit d'habitat,
- des principes de desserte.

### **2-6-1- Eléments de programme**

Réaliser une opération d'aménagement portant sur la partie ouest du tènement foncier, en faveur d'une cohérence de la forme urbaine, d'une optimisation de l'espace et d'une meilleure fonctionnalité prévoyant :

- Une opération d'habitat dense intégrant les principes de cité jardin compatible avec l'environnement construit du secteur.
- Le prolongement de l'avenue Charles de Gaulle et création d'une voie de desserte, depuis la rue du Clos Badinand.
- La création de liaisons piétonnes, permettant notamment une accessibilité et une perméabilité optimales du nouveau quartier.
- La création d'un espace collectif d'une surface d'environ 1 800 m<sup>2</sup> qui sera situé en entrée de Mairie. Cet espace collectif devra permettre de lier le nouveau quartier à la Mairie. Un aménagement (traitement spécifique) devra être réalisé sur la rue de la Flache.
- L'aménagement des cœurs d'îlots en espaces verts : créer des espaces collectifs au "parc résidentiel" qui ont vocation à traduire, par leur aménagement, l'idée d'une inter-pénétration de la nature et de la ville. Le traitement paysager de ces espaces collectifs

reflète une ambiance plus naturelle et ouverte vers les cônes de vues et, par une transition progressive, une ambiance plus urbaine aux abords de «l'îlot urbain". Ces espaces collectifs, à vocation résidentielle, constituent le support de cheminements piétons internes au quartier et de jonction avec les autres quartiers.

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre : Logements locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux pour permettre, la réalisation d'environ 70 logements. Un pourcentage de 30 % de logements sociaux sera imposé sur la totalité des logements prévus dans la zone.

En ce qui concerne les stationnements sur l'ensemble du projet, les 2/3 des places de stationnement seront en souterrain.

## **2-6-2- La composition générale**

Privilégier un épannelage des constructions homogènes et de faibles hauteurs sur tout le secteur (R+1 à R+2). Les bâtiments en R+2 viendront s'implanter le long de la place du 19 mars 1962 afin de faire écho avec les constructions qui entourent cette dernière. D'un point de vue purement architectural, la disposition des pièces est également très importante. Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été. Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. L'accueil de commerces et services sur la rue de la Flache en rez-de-chaussée sera complété par des logements en étage.

### Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti :

Le parti d'implantation permettra de tirer profit des principes bioclimatiques (orientation nord-sud, formes compactes, gabarit permettant les logements traversants...). Le cadre sera favorable à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables (orientation du faîtage, limitation des masques solaires). Une gestion de l'énergie à l'échelle de l'îlot pourra être envisagée (mutualisation des équipements production) Il est à noter les contraintes liées à la forte pente du terrain. L'orientation des bâtiments et leur implantation devront en tenir compte.

- Le projet devra privilégier une expression architecturale contemporaine et de qualité environnementale afin de permettre le confort thermique des constructions.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

La trame végétale :

La nature sera traitée comme une composante du paysage urbain. Les espaces libres, tant publics que privés, du secteur seront aménagés dans une logique de végétalisation porteuse de biodiversité. Les essences choisies seront majoritairement locales, variées et non répertoriées comme envahissantes, adaptées au climat local et ne demandant pas un entretien trop important.

### Eaux pluviales

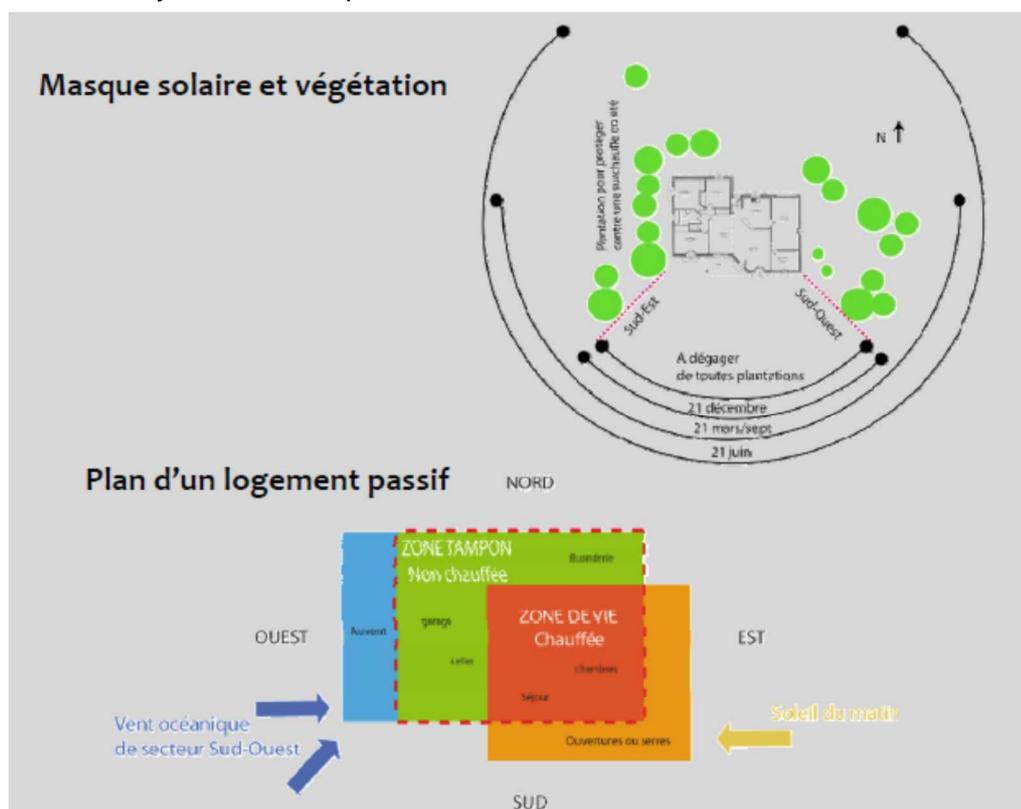
L'imperméabilisation des sols sera limitée autant que possible, notamment par l'utilisation de matériaux drainants et la végétalisation des stationnements. Les techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales seront favorisées (noues, fossés, jardins en creux, chaussées réservoir) pour une gestion préférentiellement à la parcelle. Les éléments permettant de limiter l'imperméabilisation et de gérer les eaux pluviales permettront d'enrichir la trame paysagère du secteur.

### Eaux usées

Les réseaux sont présents en limite de zone.

## 2-6-3- Les accès

Le secteur sera desservi par la Rue de la Flache, la rue du Clos Badinand et par une nouvelle voirie située dans le prolongement de l'avenue du Général de Gaulle. Un emplacement réservé est de plus destiné à la création d'une voie permettant de relier le quartier de la Mairie à la rue de la vallée aujourd'hui en impasse.



## Plan de composition à titre indicatif



## **2-7- Secteur du bourg**

*(Éléments repris de l'étude UP2M)*

### Contexte :

Dans le cadre de la révision du PLU, une approche environnementale de l'urbanisme a été réalisée préalablement pour l'aménagement de ce site par le bureau d'études UP2M. Les principes d'aménagement de cette étude ont été validés par les élus et repris pour partie dans ce document. Toutefois, les pétitionnaires pourront utilement se référer au rapport détaillé de l'AEU, disponible en mairie, afin de compléter les orientations ci-dessous.

Le site est globalement occupé par un habitat ancien de type centre bourg. On peut noter la présence d'un secteur en mutation : projet de construction neuve de 25 logements locatifs sur l'avenue Barallon. De multiples interfaces existent entre le bourg ancien, un équipement structurant (école) et le tissu pavillonnaire alentour. Le secteur est classé en zone UA au Plan Local d'Urbanisme.

### Objet :

La commune souhaite imposer les éléments suivants :

- des principes de composition générale
- une diversité de formes et de produit d'habitat
- des principes de desserte

### **2-7-1- Eléments de programme**

#### a) Le programme

Réaliser une opération d'aménagement portant sur le secteur du centre bourg : la partie ouest entre l'avenue Barrallon et la rue Remillieux. Cette opération d'aménagement est en faveur d'une cohérence de la forme urbaine, d'une optimisation de l'espace et d'une meilleure fonctionnalité prévoyant :

- Une opération d'habitat intégrée dans des dents creuses (secteur ouest),
- La création de voies de desserte, depuis la rue Remillieux (secteur ouest) et depuis la rue Rambert Faure (partie ouest). Le secteur ouest devra être desservi par l'est afin d'éviter démultiplier les accès depuis l'avenue Barrallon,
- La création de liaisons piétonnes, permettant notamment une accessibilité et une perméabilité optimale du centre bourg,
- La partie ouest implante les bâtiments en alignement de rue et laisse un espace ouvert accueillant stationnement paysagé et espaces verts. La partie est conserve un espace dédié aux jardins. L'ouverture vers les grands paysages est conservée.

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre : logements locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux. Permettre, ainsi, la réalisation d'environ 22 logements.

Un pourcentage de 30 % de logements sociaux sera imposé sur la totalité des logements prévus dans la zone.

Le nouveau quartier sera composé de logements intermédiaires compatibles avec une morphologie de centre bourg. Implanter les locaux destinés aux commerces et/ou services en bordure de la rue Faure et des logements en R+1 et R+2.

## **2-7-2- La composition générale**

Situé le long de l'avenue Barrallon, le secteur est destiné au développement de l'habitat intermédiaire. Les constructions à usage d'habitation, qui pourront atteindre deux niveaux, seront localisées le long de cette avenue avec un retrait de 3 m minimum permettant l'implantation d'une allée piétonne plantée. Côté rue Remillieux, une inscription d'ordonnancements architecturaux devra être réalisée afin de marquer la place du centre-ville de Sorbiers et de signifier l'entrée dans le quartier réaménagé.

### Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti :

Le parti d'implantation permettra de tirer profit des principes bioclimatiques (orientation nord-sud, formes compactes, gabarit permettant les logements traversant...) le cadre sera favorable à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables (orientation du faîtage, limitation des masques solaires). Une gestion de l'énergie à l'échelle de l'îlot pourra être envisagée (mutualisation des équipements production) Il est à noter les contraintes liées à la forte pente du terrain. L'orientation des bâtiments et leur implantation devront en tenir compte.

Le projet devra privilégier une expression architecturale contemporaine et de qualité environnementale afin de permettre le confort thermique des constructions.

D'un point de vue purement architectural, la disposition des pièces est également très importante. Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquette, débord de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

### La trame végétale

La nature sera traitée comme une composante du paysage urbain. Les espaces libres, tant publics que privés, du secteur seront aménagés dans une logique de végétalisation porteuse de biodiversité. Les essences choisies seront majoritairement locales, variées et non répertoriées comme envahissantes, adaptées au climat local et ne demandant pas un entretien trop important.

### Eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols sera limitée autant que possible, notamment par l'utilisation de matériaux drainants et la végétalisation des stationnements. Les techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales seront favorisées (noues, fossés, jardins en creux, chaussées réservoir) pour une gestion préférentiellement à la parcelle. Les éléments permettant de limiter l'imperméabilisation et de gérer les eaux pluviales permettront d'enrichir la trame paysagère du secteur.

### Eaux usées

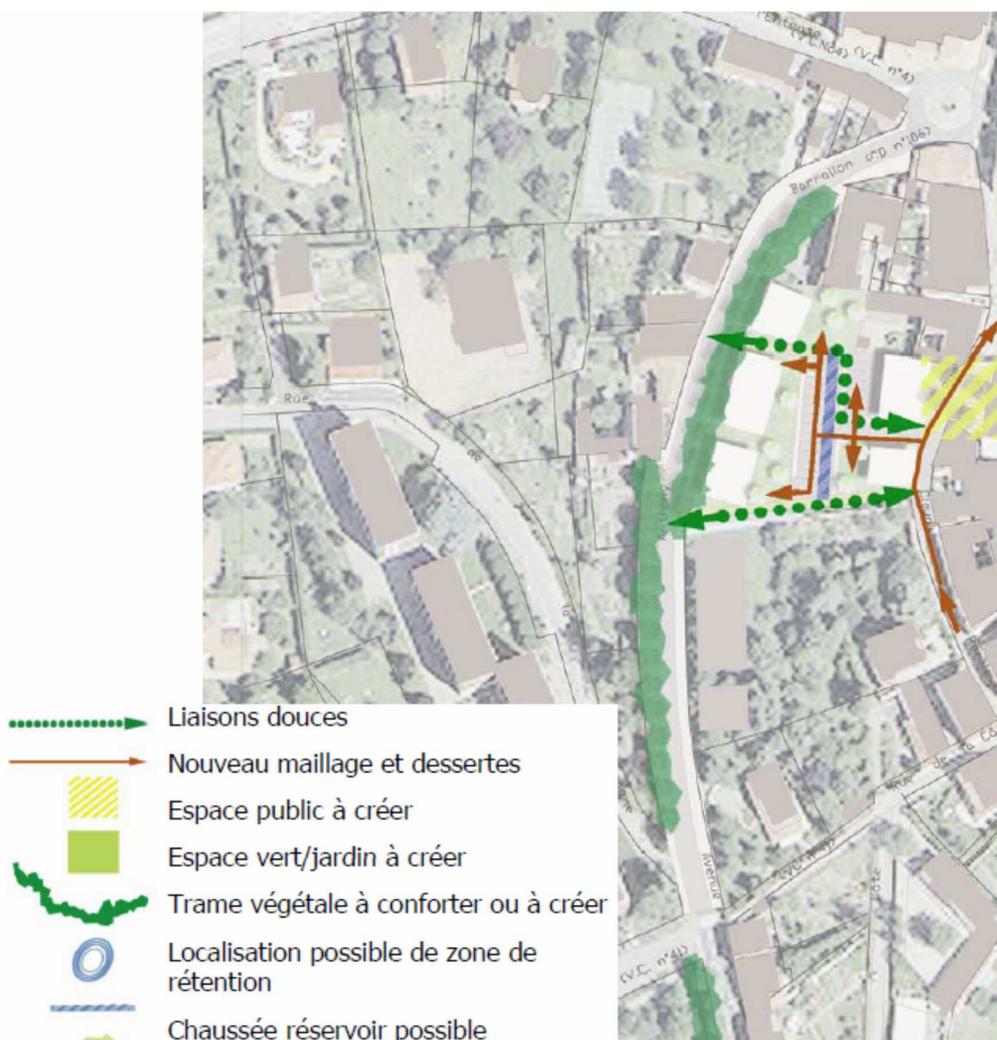
Les réseaux sont présents en limite de zone.

### **2-7-3- Les accès**

Le secteur sera desservi à partir de la rue Remillieux et par une nouvelle voirie. La première desservira maisons individuelles ou mitoyennes et petits collectifs depuis la rue Remillieux dans sa partie en sens unique.

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

L'aménagement devra prévoir des stationnements sécurisés et abrités pour les cycles.



## **2-8- Secteur de la Côte**

*(Éléments repris de l'étude UP2M)*

### Contexte :

Dans le cadre de la révision du PLU, une approche environnementale de l'urbanisme a été réalisée préalablement pour l'aménagement de ce site par le bureau d'études UP2M. Les principes d'aménagement de cette étude ont été validés par les élus et repris pour partie dans ce document. Toutefois, les pétitionnaires pourront utilement se référer au rapport détaillé de l'AEU, disponible en mairie, afin de compléter les orientations ci-dessous.

Le site comprend un élément structurant (école) et deux poches d'habitat (de type logements collectifs et de type pavillonnaire), un espace ouvert important de type prairie avec quelques boisements. De multiples interfaces existent entre le bourg ancien et le tissu pavillonnaire. Le secteur est classé en zone UC au Plan Local d'Urbanisme. L'aménagement de la zone pourra être phasé.

### Objet :

La commune souhaite imposer les éléments suivants :

- des principes de composition générale,
- une diversité de formes et de produit d'habitat,
- des principes de desserte.

## **2-8-1- Eléments de programme**

### a) Le programme

- Opération d'habitat individuel ou groupé compatible avec l'environnement construit du secteur (pavillonnaire peu dense).
- création de maisons de ville mitoyennes dans la partie Sud du secteur reprenant l'organisation par rapport à la pente et la densité des zones pavillonnaires dans lesquelles elle s'inscrit, et de maisons individuelles dans la partie Nord, en contact avec l'école.
- création d'une voie de desserte et d'un accès automobile, depuis la Rue Sainte-Barbe, à l'Est, jusqu'à la Rue de la Côte, à l'Ouest
- création de liaisons piétonnes, permettant notamment une accessibilité et une perméabilité optimale du centre bourg.

Mixité sociale: Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre : Logements locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux. Un pourcentage de 30 % de logements sociaux sera imposé sur la totalité des logements prévus dans la zone.

- Surface du secteur : environ 0,8 ha, soit 20 logements.

## **2-8-2- La composition générale**

Privilégier un épannelage des constructions homogènes et de faibles hauteurs sur tout le secteur (R+1), le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions.

D'un point de vue purement architectural, la disposition des pièces est également très importante. Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquette, débord de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été.

### Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti :

Le parti d'implantation permettra de tirer profit des principes bioclimatiques (orientation nord-sud, formes compactes, gabarit permettant les logements traversant...) le cadre sera favorable à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables (orientation du faîtage, limitation des masques solaires). Une gestion de l'énergie à l'échelle de l'îlot pourra être envisagée (mutualisation des équipements production). Il est à noter les contraintes liées à la forte pente du terrain. L'orientation des bâtiments et leur implantation devront en tenir compte.

- Le projet devra privilégier une expression architecturale contemporaine et de qualité environnementale afin de permettre le confort thermique des constructions.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

### La trame végétale

La nature sera traitée comme une composante du paysage urbain. Les espaces libres, tant publics que privés, du secteur seront aménagés dans une logique de végétalisation porteuse de biodiversité. Les essences choisies seront majoritairement locales, variées et non répertoriées comme envahissantes, adaptées au climat local et ne demandant pas un entretien trop important.

### Eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols sera limitée autant que possible, notamment par l'utilisation de matériaux drainants et la végétalisation des stationnements. Les techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales seront favorisées (noues, fossés, jardins en creux, chaussées réservoir) pour une gestion préférentiellement à la parcelle. Les éléments permettant de limiter l'imperméabilisation et de gérer les eaux pluviales permettront d'enrichir la trame paysagère du secteur.

### Eaux usées

Les réseaux sont présents en limite de zone.

### **2-8-3- Les accès**

Le secteur est desservi aujourd'hui dans sa partie nord, par la rue de la Côte et au sud, par la rue Sainte-Barbe. Une nouvelle voirie permettra d'irriguer la nouvelle opération, elle se raccordera sur la rue de la Côte. Schéma de principe à titre indicatif



## **2-9- Secteur de la Chaux**

### Contexte :

Le secteur de la Chaux est inséré dans un ensemble urbain à vocation d'habitat individuel. Cette propriété, desservie actuellement par la rue des Hirondelles et la rue du Cygne Sauvage, est classée en zone UC au Plan Local d'Urbanisme.

### Objet :

La commune souhaite imposer les éléments suivants :

- des principes de composition générale,
- une diversité de formes et de produit d'habitat,
- des principes de desserte.

### **2-9-1- Eléments de programme**

Sur l'ensemble du secteur, il est demandé de diversifier l'offre d'habitat en proposant des maisons jumelées ou en bande. L'aménagement de la zone devra s'inscrire dans la densité minimale de 25 logements à l'hectare.

Surface du secteur : environ 0,7ha, soit 18 logements.

### Mixité sociale :

Par ailleurs, il est à noter, en application de l'article L123-1-5- § II.4°, que ce site est identifié dans le règlement « comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Un pourcentage de 30 % de logements sociaux sera imposé sur la totalité des logements prévus dans la zone.

### **2-9-2- La composition générale**

#### Concernant les espaces non construits :

Ces espaces verts collectifs devront représenter au moins 20% de la surface de la zone. En cas de réalisation d'ouvrage pour le stockage des eaux pluviales (fossé ou bassin...), il est préconisé un traitement paysager de ces ouvrages.

#### Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti :

Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion de l'opération dans le paysage (qualité des constructions, traitement des clôtures...). Les bâtiments devront, si possible, être orientés nord/sud afin de bénéficier de la meilleure exposition qui permettra des économies d'énergie.

## Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales, il est conseillé :

- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassin, noue ou fossé,
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire),
- de rendre indépendante la collecte des eaux pluviales des eaux usées.

## Eaux usées

Les réseaux sont présents en limite de zone.

## **2-93- Les accès**

L'accès à la zone se fera à partir des rues des Hirondelles et du Cygne Sauvage. L'accès par la rue des Hirondelles sera autorisé uniquement pour les modes doux vus l'étréouitesse de la voie, l'accès par la rue du Cygne Sauvage sera à double sens. A l'intérieur de la zone un bouclage de voirie devra être réalisé pour faciliter la circulation et permettre le ramassage des ordures ménagères en porte à porte (aucune voie en impasse sera autorisée), après signature d'une convention avec Saint-Etienne Métropole, compte tenu du statut privé de la voie.»



## **2-10- Secteur de la rue de Briançon**

### Contexte :

Le secteur de Briançon est inséré dans un ensemble urbain à vocation d'habitat individuel. Cette propriété, desservie actuellement par la rue de Briançon, est classée en zone UC au Plan Local d'Urbanisme.

### Objet :

La commune souhaite imposer les éléments suivants :

- des principes de composition générale
- une diversité de formes et de produit d'habitat
- des principes de desserte

### **2-10-1- Eléments de programme**

Sur l'ensemble du secteur, il est demandé de diversifier l'offre d'habitat en proposant des maisons jumelées ou en bande. L'aménagement de la zone devra s'inscrire dans la densité minimale de 25 logements à l'hectare

Surface du secteur : environ 0,5ha, soit 12 logements.

Mixité sociale :

Par ailleurs, il est à noter, en application de l'article L123-1-5- § II.4°, que ce site est identifié dans le règlement « comme secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Un pourcentage de 30 % de logements sociaux sera imposé sur la totalité des logements prévus dans la zone.

### **2-10-2- La composition générale**

#### Concernant les espaces non construits :

Ces espaces verts collectifs devront représenter au moins 20% de la surface de la zone. En cas de réalisation d'ouvrage pour le stockage des eaux pluviales (fossé ou bassin...), il est préconisé un traitement paysager de ces ouvrages.

#### Qualité de l'insertion paysagère et orientation du bâti :

Une attention spécifique sera apportée à la qualité de l'insertion de l'opération dans le paysage (qualité des constructions, traitement des clôtures...). Les bâtiments devront, si possible, être orientés nord/sud afin de bénéficier de la meilleure exposition qui permettra des économies d'énergie.

#### Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales, il est conseillé :

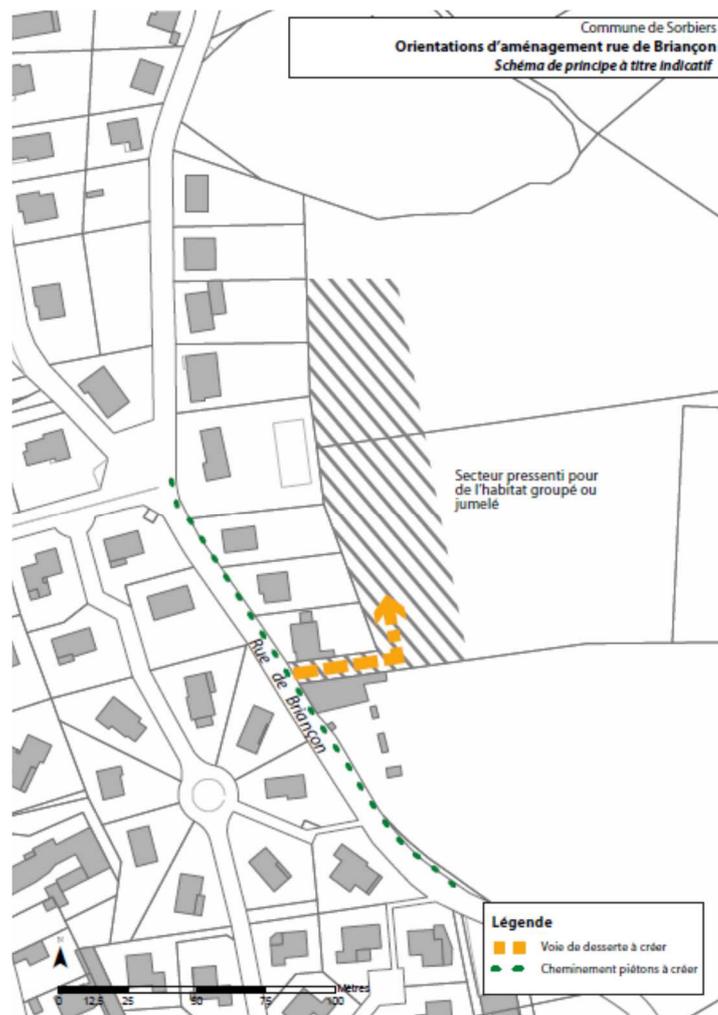
- de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassin, noue ou fossé.
- de gérer les eaux pluviales à la parcelle (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire).
- de rendre indépendante la collecte des eaux pluviales des eaux usées.

### Eaux usées

Les réseaux sont présents en limite de zone.

### **2-10-3- Les accès**

L'accès à la zone se fera à partir de la rue de Briançon.



## 2-11- Nombre de logements théorique prévu dans les OAP

Secteur	surface	nombre de logements	dont logements sociaux
Rue de l'entente	1 ha	25	8
Champ Blanc	2 ha	50	15
Montcharras	2,2 ha	55	17
Charles De Gaulle	0,6 ha	15	5
La Reynière	2ha	50	15
La Mairie		70	22
Le Bourg		22	8
La Côte	0,8 ha	20	6
La Chaux	0,7 ha	18	6
Briançon	0,5 ha	12	4
Total		337	106





46 rue de la télématique  
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1  
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09  
mail : [epures@epures.com](mailto:epures@epures.com) – Web : [www.epures.com](http://www.epures.com)