

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de
BALBIGNY (42)



Plan local d'urbanisme :

Approbation le 6 Mars 2008

Prescription de la révision : 16 Septembre 2014

Arrêt du projet de PLU : 12 Décembre 2017

Approbation du projet de PLU : 9 Octobre 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 9 Octobre 2018

Révisions et modifications :

- ...

- ...



Bureau d'études REALITES
34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 23 01 85

E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

URBANISME **BIO INSIGHT**

SOMMAIRE

Sommaire	1
Préambule	2
I. Echancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat	4
II. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (L.151-7° du Code de l'Urbanisme) :	5
Zone UB : Secteur du Centre, rue du 11 Novembre	5
Zone UEz : emprise du site SAMRO.....	8
Les abords de Loire et le site de la laiterie	11
III. Orientations d'aménagement et de programmation valant règlement (R.151-8° du Code de l'Urbanisme) :	14
A. Zones 1AUb : Secteur de concillon.....	14
B. Zone 1AUb : Secteur du Centre, rue de la République.....	21
C. Zone 1AUb : Secteur du Centre, de la Gare	26
D. Zone 1AUc : Secteur de valencioux sud.....	32
E. Zone 1AUI : Secteur Valencioux Nord	38
F. Zone 1AUe : Secteur Chanlat	43
Annexe : nuancier de couleurs des façades.....	48

PREAMBULE

Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Balbigny a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme. Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** sont définies en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

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

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Des **orientations d'aménagement et de Programmation sans règlement** ont également été définies au titre de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ».

DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ONT ETE REALISEES POUR LES SECTEURS SUIVANTS :

Des **orientations d'aménagement et de programmation** ont été réalisées pour les secteurs suivants :

Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (L.151-7° du Code de l'Urbanisme) :

- En UB, sur le secteur du bourg, rue du Onze Novembre, sur un secteur à requalifier
- En zone UEz, sur l'emprise du site SAMRO, secteur à requalifier
- En zones N et NL, comprenant le site de la Laiterie et les bords de Loire.

Orientations d'aménagement et de programmation valant règlement (R.151-8° du Code de l'Urbanisme) :

- En zones 1AUb, sur le secteur de Concillon, sur deux sites de développement de l'habitat
- En zone 1AUb, sur le Centre, rue de la République, site à requalifier et développer
- En zone 1AUb, sur le Centre, secteur de la Gare, secteur à urbaniser à vocation d'habitat, à densifier
- En zone 1AUc, sur le secteur de Valencieux Sud, à vocation d'habitat
- En zone 1AUL, sur le secteur de Valencieux Nord, pour un projet d'équipement public (salle multi-activités)
- En zone 1AUe, sur le secteur de Chanlat, pour le développement économique à vocation industrielle et artisanale.

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation a été réalisé et porte sur les zones à urbaniser à vocation d'habitat.

I. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

Secteurs	Zones 1AUb	Zones 1AUc
Secteur de Concillon, partie Nord	Immédiate sous opération d'aménagement global	
Secteur de Concillon, partie Sud	Immédiate sous opération d'aménagement global	
Secteur du Centre, rue de la République	Partie Nord Ouest : Immédiate sous opération d'aménagement global Partie Sud Est : après 2022, sous opération d'aménagement global	
Secteur du Centre, secteur de la Gare	Après 2022, sous opération d'aménagement global	
Secteur de Valencioux Sud		Immédiate sous opération d'aménagement global

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES (L.151-7° DU CODE DE L'URBANISME) :

ZONE UB : SECTEUR DU CENTRE, RUE DU 11 NOVEMBRE

Description du site actuel

- **Superficie :** le périmètre global soumis à orientations d'aménagement et de programmation s'étend sur environ 2 360 m².
- **Localisation :** en centre-ville sur le secteur de la mairie.
- **Accès-desserte :** Le secteur est desservi par la Rue du Onze Novembre (RD 1082) au Nord, et la Rue Paul Bert au Sud.
- **Composition :** Il s'agit de parcelles occupées par des habitations, et des constructions annexes sans intérêt architectural, ainsi que des espaces libres à vocation de jardins / cours.
- **Objectifs :**
 - Requalifier ce secteur participant à l'image de la traversée de Balbigny le long de la rue du Onze Novembre par une opération de requalification et/ou démolition – reconstruction, en résorbant des points noirs paysagers et densifier ce secteur à proximité immédiate du centre-ville.
 - Réaliser une opération d'habitat pouvant accueillir des services – commerces, en lien avec le bâtiment présent à l'angle de la rue du Onze Novembre et de la rue Claude Pilaud, permettant d'accueillir des habitants et de diversifier le parc de logements.
 - Lutter contre les logements vacants et réaliser une opération d'habitat attractive.
- **Le règlement de la zone UB reste applicable à ce secteur.**



Parti d'aménagement

- **Mixité fonctionnelle :**

- Création de logements collectifs et/ou intermédiaires en R+3 à l'alignement de la rue du Onze Novembre, avec éventuellement le rez-de-chaussée et le premier étage à vocation commerciale et/ou de services.
- Possibilité de logements en R+1 de type individuel et/ou groupé le long de la rue Paul Bert.

- **Formes urbaines :**

- Une opération de démolition-reconstruction pourra être mise en œuvre, voire imposée sur tout ou partie des bâtiments, pour requalifier ces bâtiments, en application de l'article L.151-10 du code de l'urbanisme.

Article L.151-10 du code de l'urbanisme : « le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ».

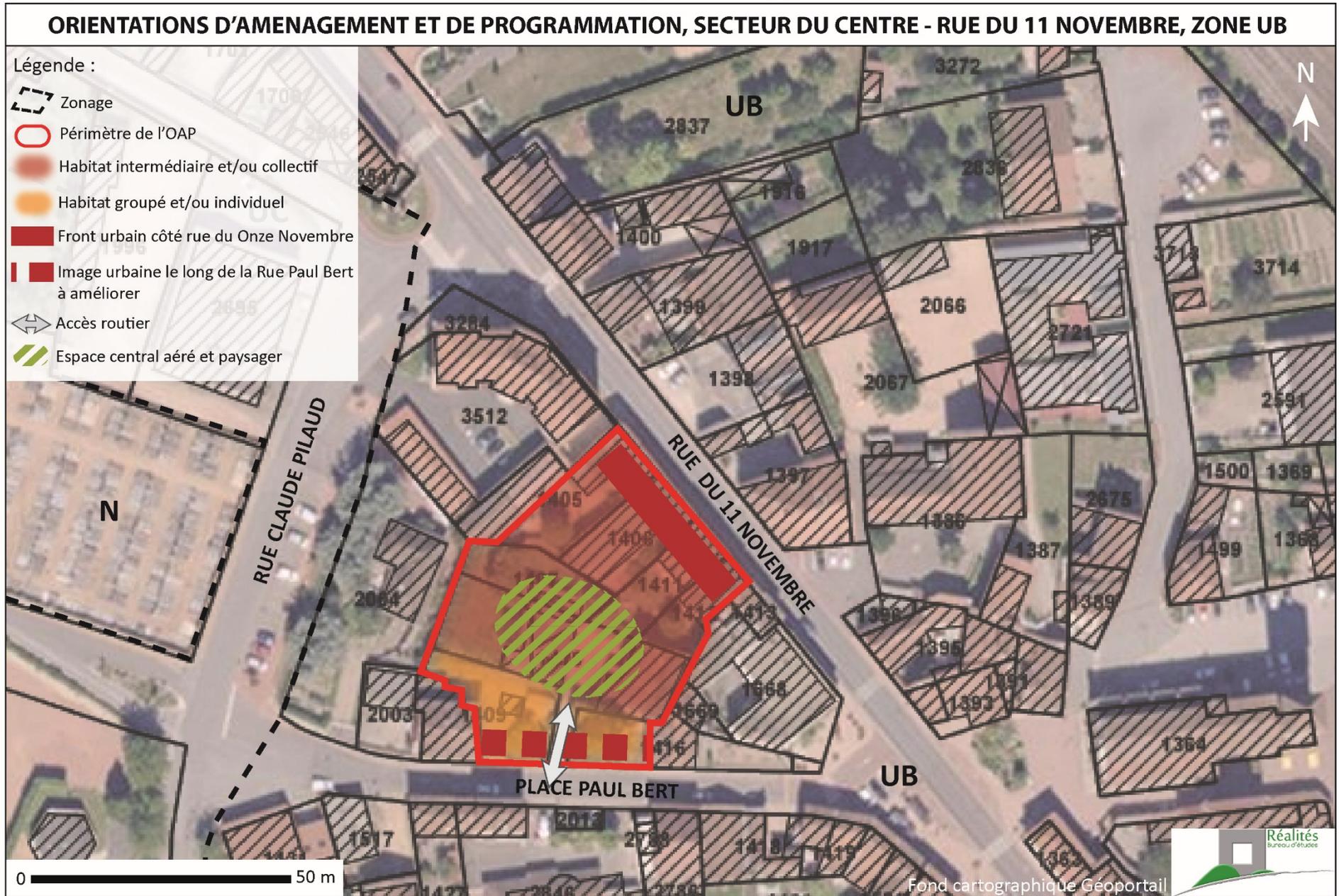
- Un alignement des constructions situées en partie Nord sera imposé, implantation en front de rue, dans l'objectif de poursuivre l'implantation du bâti présent le long de la rue du Onze Novembre, de façon similaire à la construction présente en continuité.

- **Cadre de vie :**

- Création d'un espace central aéré et paysagé, source d'espace privatif et d'aération en lien avec les habitations créées.
- Amélioration de l'image urbaine le long de la rue Paul Bert, avec structuration des espaces routiers, privatifs, d'habitat.

- **Desserte – déplacements :**

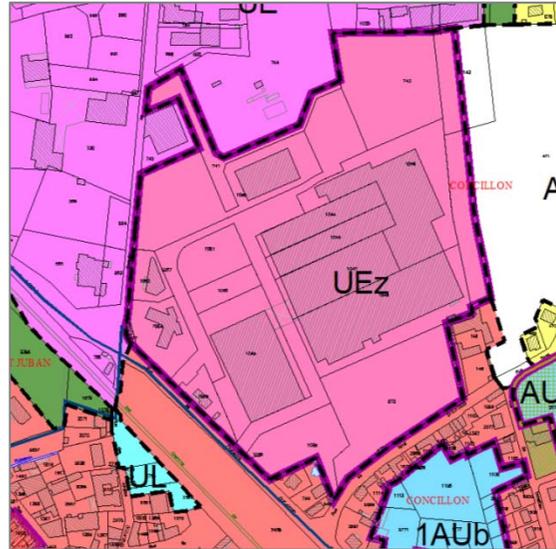
- Un accès viaire devra être aménagé depuis la Rue Paul Bert pour desservir l'ensemble de la zone par l'arrière des bâtiments situés à l'alignement de la rue du Onze Novembre.
- Création d'un espace de stationnement suffisant et adapté à l'opération.



ZONE UEz : EMPRISE DU SITE SAMRO

Description du site actuel

- **Superficie :** le périmètre global soumis à orientations d'aménagement et de programmation s'étend sur environ 9,68 ha.
- **Localisation :** Partie Sud de la zone d'activités de Chanlat, en continuité avec le tissu urbain du centre-ville.
- **Accès-desserte :** Le secteur est desservi par la rue du Nord au Sud, la rue de l'Industrie au Sud-Ouest et le chemin de Chanlat à l'Ouest.
- **Composition :** Il s'agit de parcelles occupées par d'anciens bâtiments d'activités, ainsi que des espaces libres anciennement aménagés. Il s'agit d'une friche industrielle à requalifier.
- **Objectifs :**
 - Traiter une friche industrielle, intégrée dans le périmètre de la ZAIN, avec des actions de dépollution.
 - Requalifier ce secteur accueillant des bâtiments industriels, artisanaux et de bureaux, et ayant, du fait de son emplacement, un « effet vitrine » depuis la rue de l'Industrie, en entrée de ville.
 - Créer des emplois sur la commune, sur un site à proximité de la gare ferroviaire et du pôle multimodal.
 - Favoriser l'intégration paysagère de la zone d'activités, et la transition entre espace résidentiel et espace économique.
- **Le règlement de la zone UEz reste applicable à ce secteur.**



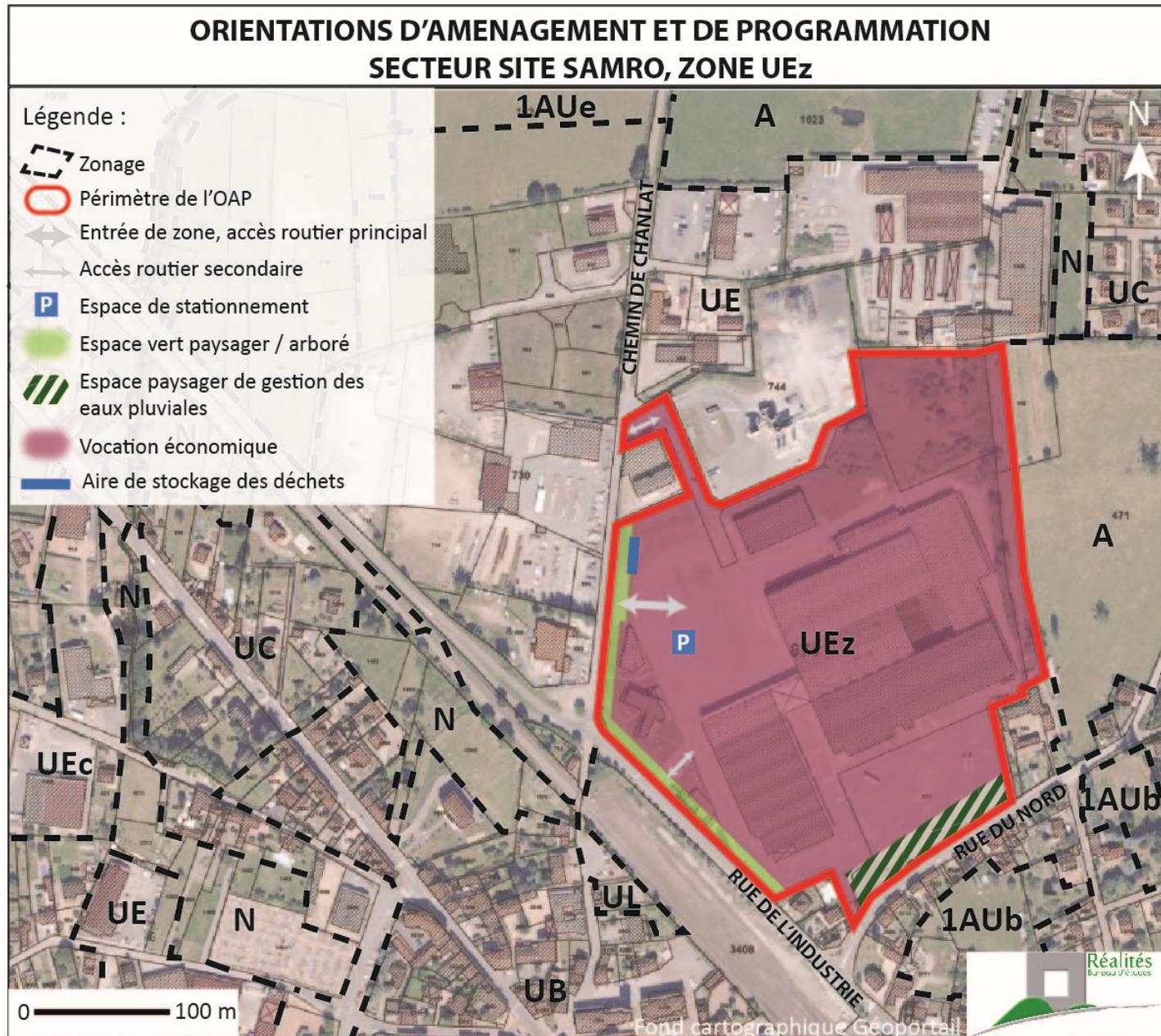
Parti d'aménagement

- **Cadre de vie :**

- Traitement paysager le long de la rue de l'Industrie pour faciliter l'intégration du site vis-à-vis du centre-ville et participer à la requalification de la rue de l'Industrie en une voie urbaine.
- Réalisation d'un aménagement paysager le long du chemin de Chanlat, avec des arbres et arbustes d'essences locales, en poursuivant les aménagements et plantations existants.
- Mise en valeur paysagère de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales aux abords de la rue du Nord, gérant les eaux de ruissellement du quartier de Concillon.
- Traitement des eaux pluviales sur le site, en fonction des aménagements envisagés, par exemple le long de la rue de l'Industrie.
- Traitement paysager des espaces libres et de stationnement.
- Aménagement paysager des espaces de stockage et dépôts à ciel ouvert qui doivent être situés à l'arrière des bâtiments, de façon non visibles de l'espace public.
- Gestion des déchets sur la zone par la création d'une ou plusieurs aire(s) suffisante(s) et adaptée(s) à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif au niveau de l'entrée de la zone, le long du domaine public, chemin de Chanlat, s'insérant dans un aménagement paysager de la zone.

- **Desserte – déplacements :**

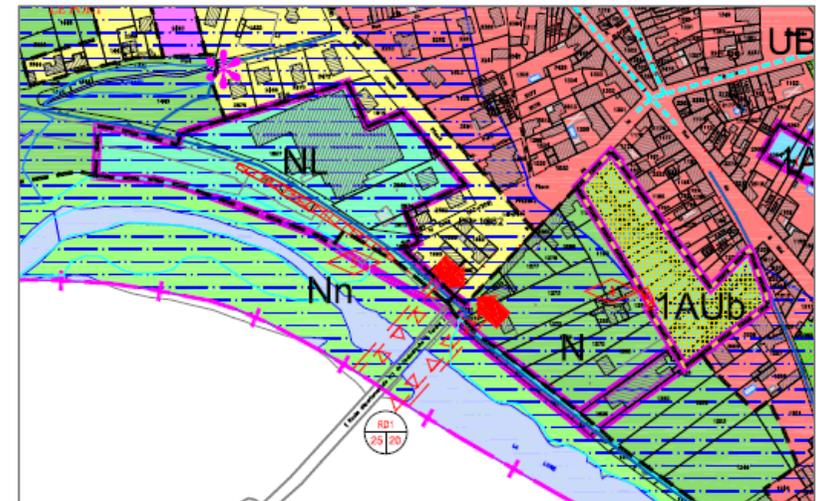
- Création d'une entrée de zone avec un accès principal au site depuis le chemin de Chanlat (au centre de la zone), tout en préservant des accès secondaires depuis la rue de l'Industrie au Sud-Ouest et le chemin de Chanlat au Nord-Ouest.
- Création et mutualisation d'espaces de stationnement non imperméabilisés pour les véhicules légers sur le site, excepté pour les Installations Classées pour la protection de l'environnement, avec une capacité suffisante pour éviter une utilisation des espaces publics environnants.
- Aménagement d'un espace de stationnement mutualisé pour les poids-lourds sur le site, accessible en dehors des horaires de fonctionnement du site, de manière à éviter le stationnement des poids-lourds le long des voies communales.



LES ABORDS DE LOIRE ET LE SITE DE LA LAITERIE

Description du site actuel

- **Superficie** : le périmètre global soumis à orientations d'aménagement et de programmation s'étend sur environ 2,44 ha.
- **Localisation** : Bords de Loire en amont et en aval du pont sur la Loire ; ancien site industriel inscrit à l'interface entre les bords de Loire et le centre-ville.
- **Accès-desserte** : Le secteur est desservi par la rue Pilaud, la rue de la Loire et le quai de la Loire.
- **Composition** : Il s'agit de parcelles occupées par un ancien pôle d'activités à vocation agroalimentaire, des anciens locaux, ainsi que des espaces libres sommairement aménagés en bords de Loire.
- **Objectifs** :
 - Requalifier les quais en aval du pont pour renforcer le caractère naturel du site et permettre une accroche visuelle avec la Loire inscrite en contrebas, en entrée de ville depuis la RD 1.
 - Traiter une friche industrielle, le site de l'ancienne laiterie, et la requalifier en un espace public à vocation touristique, sportif et/ou de loisirs, notamment en lien avec la Loire.
 - Préserver une flexibilité des usages des espaces publics.
 - Renforcer les liens entre le centre-ville et les bords de Loire.
 - Assurer une continuité douce en bords de Loire.
 - Etablir une connexion douce entre les bords de Loire et l'impasse des Garêts, la rue Pasteur.
- **Le règlement des zones N, Nn et NI reste applicable à ce secteur.**



Parti d'aménagement

- **Cadre de vie :**

- Végétalisation des plateformes en bords de Loire, par un traitement simple en prairie arborée.
- Démolition de l'ancien bâti sur les quais en bord de Loire.
- Création d'un vaste espace public paysager.
- Traitement du site de la laiterie dans sa globalité (démolition ou réaménagement) en faveur d'une vocation touristique, sportif et/ou de loisirs.

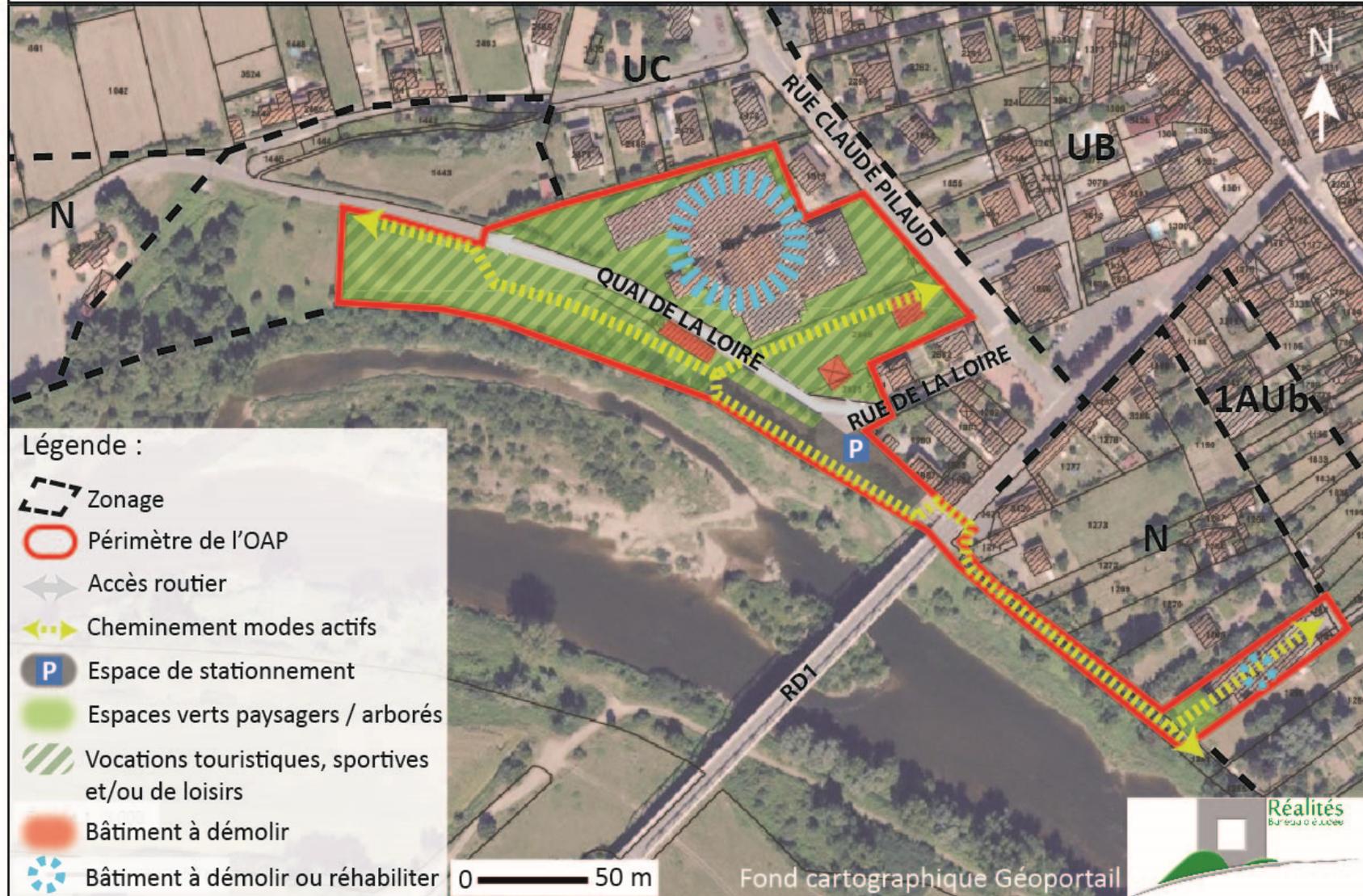
- **Desserte – déplacements :**

- Maintien et retraitement du cheminement existant en amont du pont sur la Loire en direction du secteur des équipements sportifs.
- Etablissement d'une liaison douce entre ce cheminement et l'impasse des Garêts, en direction du centre-ville, au droit d'un ancien bâtiment d'activités à démolir ou réhabiliter.
- Création de liaisons douces au sein des espaces publics aménagés sur le site de l'ancienne laiterie.
- Aménagement sur les espaces en bords de Loire, d'une promenade en direction du camping, s'intégrant à un circuit plus large de découverte de la commune et de son patrimoine ; aménagement pouvant être couplé à des installations supports à un parcours sportif ou de découverte de la Loire.
- Maintien de la circulation routière existante au niveau de rue de la Loire et du quai de la Loire.
- Possibilité d'espaces de stationnement non imperméabilisés pour les véhicules légers sur le site.

Exemples d'ambiance :



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR BORDS DE LOIRE, ZONES N, NI, Nn

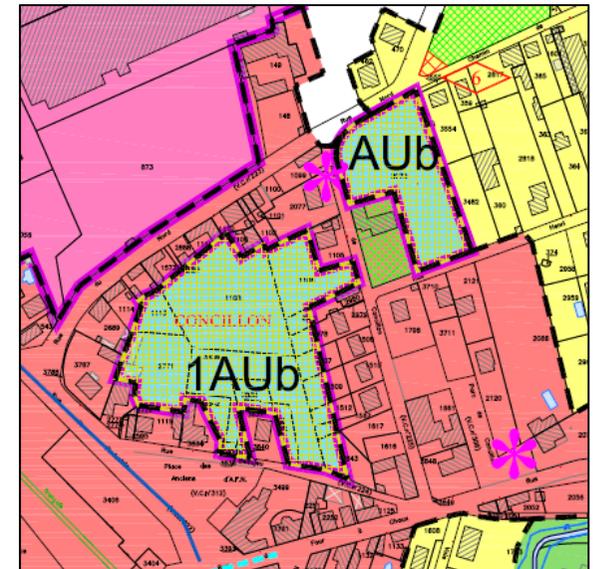


III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION VALANT REGLEMENT (R.151-8° DU CODE DE L'URBANISME) :

A. ZONES 1AUB : SECTEUR DE CONCILLON

Description du site actuel

- **Superficie** : le périmètre global soumis à orientations d'aménagement et de programmation s'étend sur environ 1,6 hectare. Il se décompose :
 - D'une zone 1Aub au Nord de 4 290 m²
 - D'une zone 1Aub au Sud de 12 000 m²
- **Localisation** : en centre bourg sur le secteur de Concillon à proximité de la gare, du site Samro et de la zone d'activités de Chanlat.
- **Accès-desserte** : Le secteur est desservi par la rue de Concillon qui sert de desserte aux deux zones, mais également la rue Henri Bernard, la rue du Nord et la rue de Beaujeu.
- **Composition** : Il s'agit de parcelles libres comprenant quelques annexes pour la partie Sud, dépendances d'habitations voisines,...
- **Objectifs** : l'urbanisation de ces deux dents creuses au sein du centre de Balbigny vise à :
 - Répondre aux besoins d'accueil de population et donc de logements répondant au projet communal
 - Diversifier l'habitat dans le centre et répondre à des objectifs de mixité sociale
 - Créer une urbanisation densifiée en lien avec celle du centre-ville et la proximité de la gare ferroviaire
 - Créer et préserver des coulées vertes ainsi que des liaisons modes doux en direction du centre, de la gare,...



Parti d'aménagement

- **Mixité fonctionnelle et sociale**

Orientations:

- Pour chaque zone 1AUb, réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches.

Sur le secteur Nord :

- Prévoir une densité de 60 logements/ha, correspondant à un minimum de 26 logements.

Sur le secteur Sud :

- Prévoir une densité de 25 logements/ha, correspondant à environ 30 logements.

Mixité fonctionnelle :

- Habitat,
- Hébergement hôtelier,
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Mixité sociale :

Sur le secteur Nord :

- Application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme avec réalisation de minimum 40% de logements sociaux, soit un minimum de 10 logements.

Sur le secteur Sud :

- Application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, avec réalisation de minimum 20% de logements sociaux, soit un minimum de 6 logements.

Typologie de logements à privilégier :

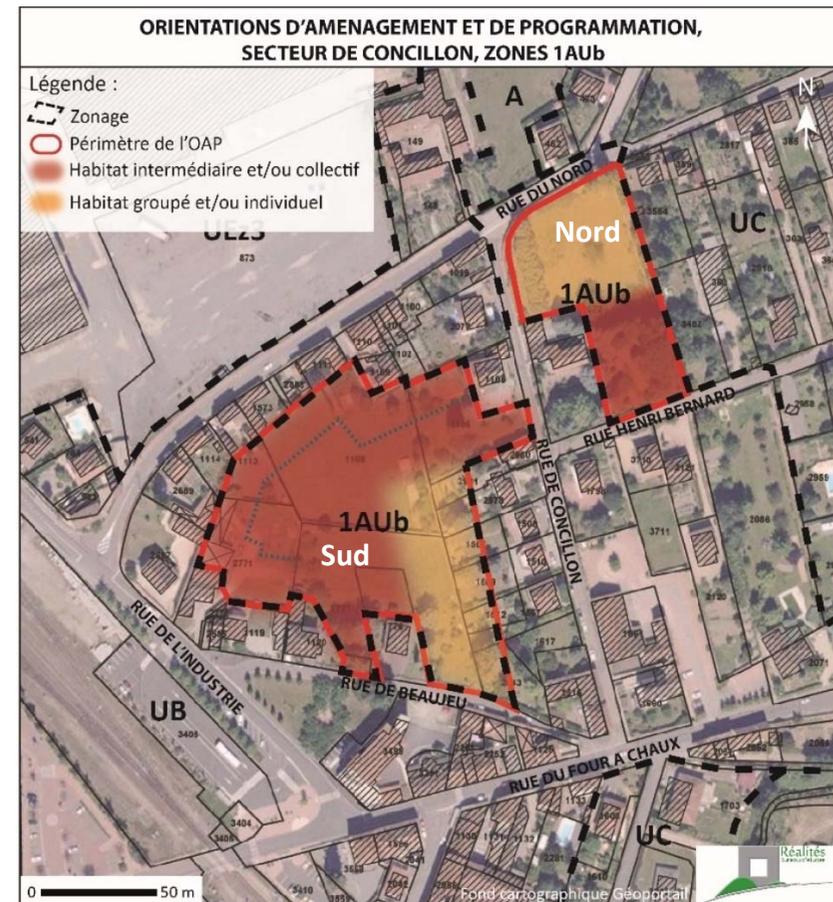
Sur le secteur Nord :

- Des formes urbaines plus denses de type habitat intermédiaire et/ou collectif (R+2) sur la partie sud du tènement.

- Des formes urbaines moins denses de type habitat groupé et/ou individuel (R+1) sur la partie nord du tènement.

Sur le secteur Sud :

- Des formes urbaines plus denses de type habitat intermédiaire et/ou collectif (R+2).
- Des formes urbaines moins denses de type individuel et/ou groupé sur la partie de la zone la plus étroite au Sud-Est (R+1).



- **Qualité architecturale, urbaine et paysagère**

Organisation urbaine:

- Favoriser une implantation des constructions en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie.
- Favoriser une implantation et une disposition des logements permettant de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.
- Assurer une harmonie des implantations des constructions le long des voies et notamment pour l'habitat groupé.
- Pour le secteur Sud, respecter un recul de minimum 15 mètres par rapport aux limites séparatives présentes côté Nord et Ouest.

Caractéristiques paysagères :

Secteur Nord :

- Préserver une bande végétalisée et boisée sur la partie Nord-Ouest de la zone, permettant de préserver un cadre rural aux futures habitations, de limiter les nuisances depuis la rue de Concillon.
- Maintenir un aspect paysager le long de la rue Henri Bernard au Sud, par la préservation des cèdres les plus intéressants, permettant également d'apporter de la végétalisation aux logements intermédiaires et/ou collectifs.

Secteur Sud :

- Préserver une zone verte participant à la coulée verte centrale de la zone, sur la parcelle en partie boisée, depuis la voie structurante jusqu'à la rue de Beaujeu en direction du centre et de la gare. Il s'agira d'un espace ouvert, support de la connexion modes doux et représentant un espace d'au moins 500 m² d'un seul tenant.
- Sur les deux secteurs : créer des stationnements non imperméabilisés et paysagers.

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

- Mouvement de terrain :

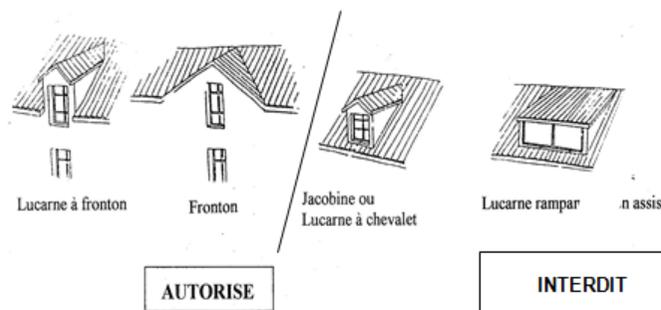
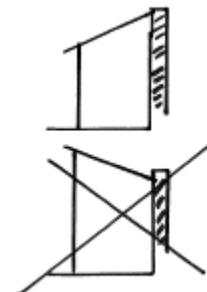
La hauteur maximale du remblai par rapport au terrain naturel n'excédera pas 1 m. La pente des talus par rapport au terrain naturel n'excédera pas 20%, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain. *Un terrain de moins de 20% de pente est considéré comme terrain plat.*

- Toitures :

Les toitures à une seule pente, mais hors toitures terrasses, sont admises uniquement en extension de bâtiments existants, à condition que la toiture de la nouvelle construction soit adossée par le point le plus haut de la toiture par rapport au bâtiment principal ou pour un bâtiment annexe d'une superficie inférieure à 15 m² d'emprise au sol.

En dehors des toitures terrasses, des vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif et aux panneaux solaires ou photovoltaïques, les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop pales, l'aspect panaché et le style provençal sont interdits. Une harmonie des toitures doit être recherchée sur l'ensemble d'une même typologie d'habitat au sein de la zone, (*habitat collectif et/ou intermédiaire, et habitat groupé et/ou individuel*).

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobine). Les frontons et lucarnes à frontons sont autorisés.



- Façades :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que la pierre de pays ou le bois de couleur naturelle, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent en annexe de l'orientation d'aménagement et de programmation. Les enduits à gros relief sont interdits. Les textures de matériaux de façade doivent rester mates. Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps et les imitations sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pergolas, aux annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol, aux piscines, aux serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif et aux panneaux solaires ou photovoltaïques.

- Clôture :

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 m maximum,
- Soit d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,4 m et 0,8 m, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, avec possibilité d'un garde-corps ou d'un grillage ; le tout d'une hauteur maximum de 1,6 m (mur bas + grillage ou garde-corps).
- Soit d'un mur haut couvert par des couvertines, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, d'une hauteur maximum de 1,6 m. Si un mur d'une hauteur supérieure à 1,6 m est déjà existant en continuité, il est possible de poursuivre le mur avec une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'une haie d'essences locales et variées.

Une harmonie des clôtures sera réalisée sur l'ensemble de chaque opération, et plus particulièrement le long de chaque voie de desserte.

• Besoins en stationnement et desserte routière et piétonne

Organisation fonctionnelle : déplacements :

Sur le secteur Nord :

- Réalisation de deux accès séparés pour les deux secteurs d'habitat dense au sud, et moins dense au nord.

Sur le secteur Sud :

- Une voie de desserte principale de la zone sera réalisée à partir de la rue de Concillon, dans le prolongement de la rue Henri Bernard en préservant ses caractéristiques, à savoir au moins un accotement sans obstacle d'une largeur minimale de 1,40 mètre.
- Cette voie structurante réalisera un bouclage routier avec la rue de Beaujeu et éventuellement la rue de l'Industrie.
- Un accès modes actifs indépendant des voies routières sera créé depuis la voie structurante jusqu'à la rue de Beaujeu en direction du centre et de la gare. Cet espace sera ouvert au sein de la coulée verte et d'une largeur d'environ 2 mètres.

Organisation fonctionnelle : stationnement :

- Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.
- Il est imposé la réalisation au total par zone d'au moins 1,5 place de stationnement par logement, comprenant les stationnements privatifs et les stationnements collectifs. Les stationnements extérieurs seront non imperméabilisés.
- Pour l'habitat collectif, il est imposé au minimum une place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

La desserte en transports en commun :

- Ce site est desservi en transports en commun au niveau de la gare multimodale présente à proximité.

- **Qualité environnementale et prévention des risques**

Qualité environnementale :

- Sur le secteur Sud uniquement, réalisation de minimum 10% de logements à énergie passive, soit un minimum de 3 logements.

Par bâtiment à énergie passive, on entend un bâtiment bioclimatique conçu pour que son bilan énergétique tende vers l'équilibre.

- Les bâtiments chercheront à développer des principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie positive » (aussi appelés BPOS), incorporant les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées. *Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour devenir passif, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.*
- Les groupes de climatisation et des pompes à chaleur doivent être intégrés dans le corps du bâtiment, ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.
- Les panneaux et tuiles photovoltaïques et les panneaux solaires doivent être intégrés à la pente du toit, à la façade du bâtiment, ou être posés au sol.

Gestion des eaux pluviales :

- Assurer une gestion globale des eaux pluviales sur l'ensemble de chaque zone.
- Privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle dans la limite de la faisabilité technique ou toute autre technique alternative de rétention à la source (toitures végétalisées, pavés drainants, cuves de récupération des eaux de pluie, noues,...).
- Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif pluvial.
- Limiter les débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux à 5l/s/ha et dimensionnés pour des événements d'occurrence trentennale.
- Privilégier pour les bassins de rétention :

- o des bassins ouverts et accessibles, aménagés de façon paysager,
- o et des bassins conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique
- o en respectant le fonctionnement hydraulique initial.

Gestion des risques :

- Les constructions doivent respecter les règles de construction applicables par la législation en matière de risque de retrait-gonflement d'argiles.
- Les constructions en fonction de la catégorie d'importance du bâtiment doivent respecter les règles de construction parasismique applicables par la législation en matière de règles sismiques (niveau 2, aléa faible).
- Sur les parties concernées par les nuisances sonores (*se reporter à l'annexe du PLU sur ce cette thématique*), les constructions doivent respecter les dispositions d'isolation acoustique en vigueur.

- **Desserte par les réseaux**

Eau potable :

- Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement :

- Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Réseaux secs :

- Les constructeurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques en souterrain entre les constructions et le point de

raccordement existant, excepté en cas d'impossibilité technique ou de coût manifestement disproportionné. Dans ce cas, les réseaux aériens seront intégrés au mieux à la construction.

Numérique

- Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

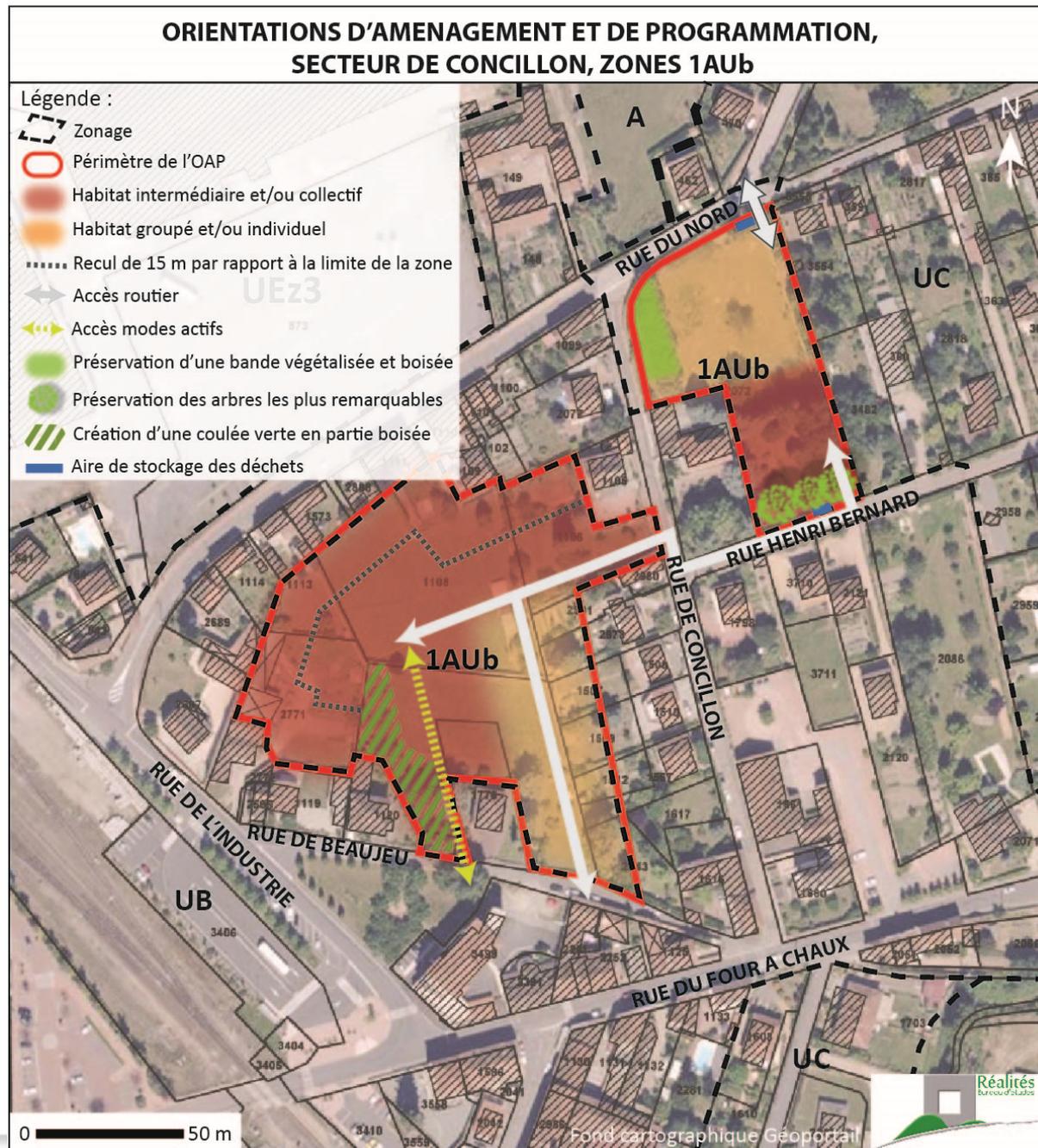
Ordures ménagères :

Une gestion des ordures ménagères doit être assurée sur l'ensemble de la zone :

- Pour le secteur Nord, deux aires suffisantes pour le stockage des ordures ménagères devront être créées au droit du domaine public :
 - o l'une le long de la rue du Nord
 - o et l'autre le long de la rue Henri Bernard.
- Pour le secteur Sud, plusieurs possibilités sont à étudier par l'aménageur en concertation avec les organismes compétents de la gestion des ordures ménagères :
 - o un ramassage en porte à porte le long des voies formant un bouclage
 - o un ramassage en porte à porte le long des voies en impasse à condition de disposer d'une aire de retournement suffisante permettant la réalisation d'un demi-tour en marche avant pour les véhicules d'ordures ménagères
 - o ou la création d'une ou plusieurs aire(s) suffisante(s) pour le stockage des ordures ménagères au droit du domaine public : rue de Concillon et rue de Beaujeu par exemple.

Ces aires de stockage seront créées de façon adaptée à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif et s'inscriront dans un aménagement paysager.

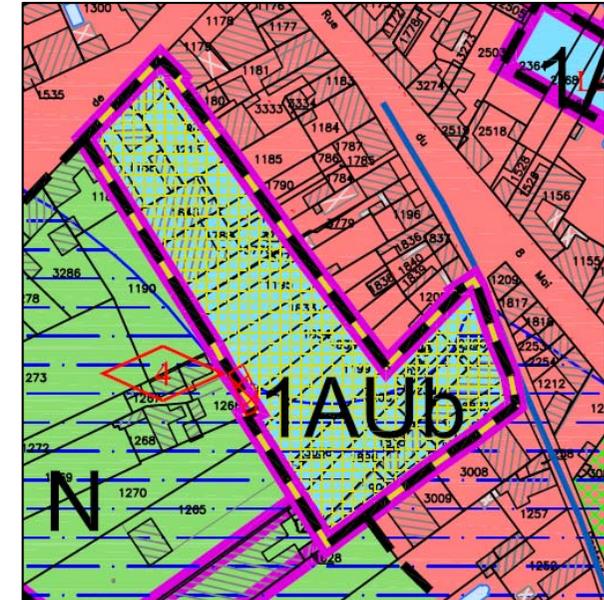
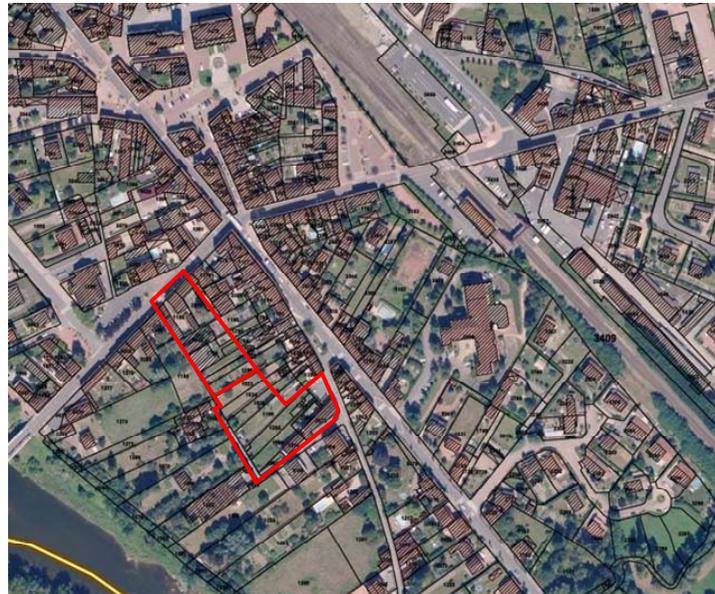
- La valorisation in situ des déchets organiques (résidus végétaux alimentaires, déchets verts...) doit être prévue au sein de chaque opération à partir de composteurs partagés et adaptés à l'apport volontaire. Leur localisation et leur conception doivent être conçues de manière à limiter les nuisances olfactives et ne pas s'imposer visuellement à partir des espaces publics.



B. ZONE 1AUB : SECTEUR DU CENTRE, RUE DE LA REPUBLIQUE

Description du site actuel

- **Superficie** : le périmètre global soumis à orientations d'aménagement et de programmation s'étend sur environ **8150 m²**.
La zone 1AUB est opérationnelle et donc soumise à orientation d'aménagement et de programmation.
- **Localisation** : En accroche du centre bourg, à proximité des principaux linéaires commerciaux et des divers équipements de la commune, en limite de la zone inondable.
- **Accès-desserte** : Le secteur est desservi par la rue de la République et la rue Pasteur.
- **Objectifs** : L'urbanisation de cet espace au sein du centre de Balbigny vise à :
 - Requalifier un secteur composé d'arrières de parcelles et restructurer cet espace de façon globale
 - Organiser une transition entre le secteur des Bords de Loire, inondable, et le centre-ville, densifié
 - Répondre aux besoins d'accueil de population et donc de logements répondant au projet communal
 - Diversifier l'habitat dans le centre et répondre à des objectifs de mixité sociale
 - Créer des liens piétons entre le centre-ville et les bords de Loire.



Parti d'aménagement :

- **Mixité fonctionnelle et sociale**

Orientations:

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la zone 1AUb, impliquant la démolition de tout ou partie des bâtiments existants et/ou leur requalification.
- Partie Nord-Ouest (environ 3 760 m²) : zone immédiatement constructible
- Partie Sud-Est (environ 4 390 m²) : Urbanisation de la zone à moyen terme, après 2022.
- Prévoir une densité de 25 logements/ha correspondant à une vingtaine de logements minimum, pour l'ensemble de la zone.

Mixité fonctionnelle :

- Habitat,
- Hébergement hôtelier
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Mixité sociale :

- Application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme avec réalisation de minimum 70% de logements sociaux, soit un minimum de 16 logements.

Typologie de logements à privilégier :

- Sur l'ensemble de la zone, les formes urbaines à développer sont celles de l'habitat intermédiaire et/ou collectif, correspondant à la typologie de centre-ville, sous forme d'un ou deux bâtiment(s).
- L'habitat groupé/mitoyen pourra être admis, mais ne pourra pas représenter plus de 20% de l'opération maximum.

- **Qualité architecturale, urbaine et paysagère**

Organisation urbaine:

- Favoriser une implantation des constructions en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie
- Favoriser une implantation et une disposition des logements permettant de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

Caractéristiques paysagères :

- Créer une trame verte en limite Sud de la zone, avec un accompagnement paysager de la liaison modes actifs et de la voirie.
- Créer des stationnements non imperméabilisés et paysagers.

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

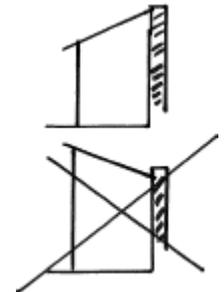
- Mouvement de terrain :

La hauteur maximale du remblai par rapport au terrain naturel n'excédera pas 1 m. La pente des talus par rapport au terrain naturel n'excédera pas 20%, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain. *Un terrain de moins de 20% de pente est considéré comme terrain plat.*

- Toitures :

Les toitures à une seule pente mais hors toitures terrasses sont admises uniquement en extension de bâtiments existants, à condition que la toiture de la nouvelle construction soit adossée par le point le plus haut de la toiture par rapport au bâtiment principal ou pour un bâtiment annexe d'une superficie inférieure à 15 m² d'emprise au sol.

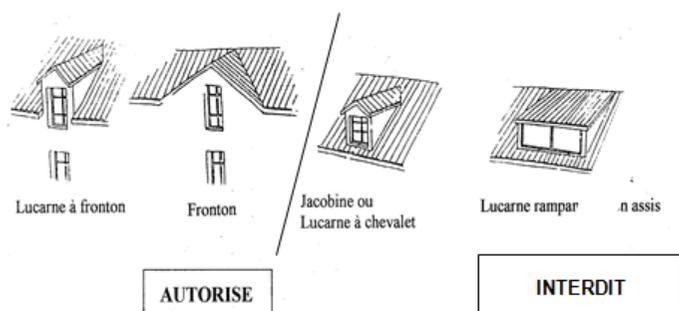
En dehors des toitures terrasses, des vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou



d'intérêt collectif et aux panneaux solaires ou photovoltaïques, les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop pales, l'aspect panaché et le style provençal sont interdits.

Une harmonie des toitures doit être recherchée sur l'ensemble d'une même typologie d'habitat au sein de la zone, (*habitat collectif et/ou intermédiaire, et habitat groupé et/ou individuel*).

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobine). Les frontons et lucarnes à frontons sont autorisés.



- Façades :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que la pierre de pays ou le bois de couleur naturelle, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent en annexe de l'orientation d'aménagement et de programmation. Les enduits à gros relief sont interdits. Les textures de matériaux de façade doivent rester mates. Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps et les imitations sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pergolas, aux annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol, aux piscines, aux serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif et aux panneaux solaires ou photovoltaïques.

- Clôture :

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 m maximum,

- Soit d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,4 m et 0,8 m, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, avec possibilité d'un garde-corps ou d'un grillage ; le tout d'une hauteur maximum de 1,6 m (mur bas + grillage ou garde-corps).
- Soit d'un mur haut couvert par des couvertines, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, d'une hauteur maximum de 1,6 m. Si un mur d'une hauteur supérieure à 1,6 m est déjà existant en continuité, il est possible de poursuivre le mur avec une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'une haie d'essences locales et variées.

Une harmonie des clôtures sera réalisée sur l'ensemble de chaque opération, et plus particulièrement le long de chaque voie de desserte.

• Besoins en stationnement et desserte routière et piétonne

Organisation fonctionnelle : déplacements :

- Une voie assurera la desserte du secteur à partir d'un seul accès sur la rue de la République. Cette voie ne réalisera pas un bouclage routier avec l'impasse des Garêts, pour éviter la création d'une voie de transit.
- La partie Sud-Est de la zone sera desservie par l'impasse des Garêts.
- Réalisation d'une liaison modes actifs le long de la voie à créer connectant la rue de la République avec l'Impasse des Garêts.

Organisation fonctionnelle : stationnement :

- Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.
- Il est imposé la réalisation au total par zone d'au moins 1,5 place de stationnement par logement, comprenant les stationnements privatifs et les stationnements collectifs. Les stationnements extérieurs seront non imperméabilisés.
- Pour l'habitat collectif, il est imposé au minimum une place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

La desserte en transports en commun :

- Ce site est desservi en transports en commun au niveau de la gare multimodale présente à environ 300 mètres.

• **Qualité environnementale et prévention des risques**

Qualité environnementale :

- Les bâtiments chercheront à développer des principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie positive » (aussi appelés BPOS), incorporant les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées. *Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour devenir passif, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.*
- Les groupes de climatisation et des pompes à chaleur doivent être intégrés dans le corps du bâtiment, ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.
- Les panneaux et tuiles photovoltaïques et les panneaux solaires doivent être intégrés à la pente du toit, à la façade du bâtiment, ou être posés au sol.

Gestion des eaux pluviales :

- Assurer une gestion globale des eaux pluviales sur l'ensemble de chaque zone.
- Privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle dans la limite de la faisabilité technique ou toute autre technique alternative de rétention à la source (toitures végétalisées, pavés drainants, cuves de récupération des eaux de pluie, noues,...).
- Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif pluvial.
- Limiter les débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux à 5l/s/ha et dimensionnés pour des événements d'occurrence trentennale.

- Privilégier pour les bassins de rétention :

- o des bassins ouverts et accessibles, aménagés de façon paysager,
- o et des bassins conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique
- o en respectant le fonctionnement hydraulique initial.

Gestion des risques :

- Cette zone se situe en limite de la zone inondable de la Loire et doit donc prévoir des clôtures non perméables en limite Sud, des aires de stationnement extérieures non imperméabilisées et respecter les prescriptions prenant en compte ce risque.
- Les constructions doivent respecter les règles de construction applicables par la législation en matière de risque de retrait-gonflement d'argiles.
- Les constructions en fonction de la catégorie d'importance du bâtiment doivent respecter les règles de construction parasismique applicables par la législation en matière de règles sismiques (niveau 2, aléa faible).
- Sur les parties concernées par les nuisances sonores (*se reporter à l'annexe du PLU sur ce cette thématique*), les constructions doivent respecter les dispositions d'isolation acoustique en vigueur.

• **Desserte par les réseaux**

Eau potable :

- Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement :

- Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Réseaux secs :

- Les constructeurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques en souterrain entre les constructions et le point de raccordement existant, excepté en cas d'impossibilité technique ou de coût manifestement disproportionné. Dans ce cas, les réseaux aériens seront intégrés au mieux à la construction.

Numérique

- Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

Ordures ménagères :

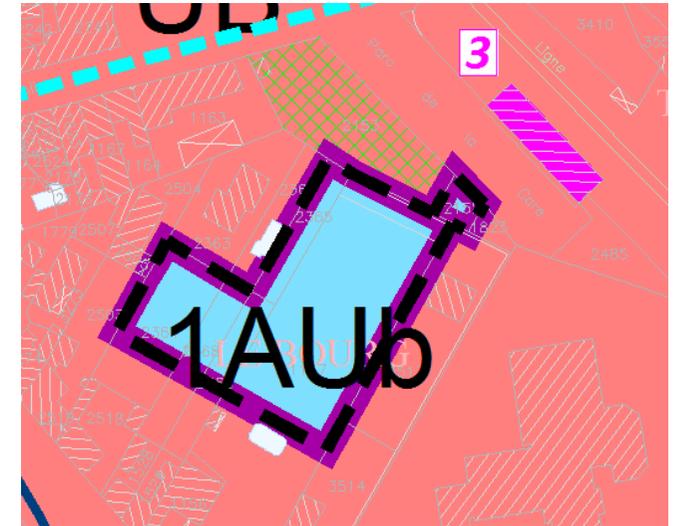
- Une gestion des ordures ménagères doit être assurée sur l'ensemble de la zone avec la création d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères au droit de la rue de la République et de la rue pasteur. Ces aires de stockage seront créées de façon adaptée à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif et s'inscrira dans un aménagement paysager.
- La valorisation in situ des déchets organiques (résidus végétaux alimentaires, déchets verts...) doit être prévue au sein de chaque opération à partir de composteurs partagés et adaptés à l'apport volontaire. Leur localisation et leur conception doivent être conçues de manière à limiter les nuisances olfactives et ne pas s'imposer visuellement à partir des espaces publics.



C. ZONE 1AUB : SECTEUR DU CENTRE, DE LA GARE

Description du site actuel

- **Superficie** : le périmètre global soumis à orientations d'aménagement et de programmation s'étend sur environ 2 935 m².
- **Localisation** : Secteur situé en cœur d'îlot, entre la rue du 8 Mai 1945, (RD 1082) et la gare ferroviaire.
- **Accès-desserte** : Secteur desservi par la Place de la Gare.



- **Objectifs** : L'urbanisation de cette dent creuse au sein du centre de Balbigny vise à :
 - Combler une dent creuse au centre du tissu du centre-ville et en lien direct avec la gare
 - Répondre aux besoins d'accueil de population et donc de logements répondant au projet communal
 - Diversifier l'habitat dans le centre

Parti d'aménagement

• **Mixité fonctionnelle et sociale**

Orientations:

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Urbanisation de la zone à moyen terme, après 2022.
- Prévoir une densité de 30 logements/ha, correspondant à un minimum de 8 logements.

Mixité fonctionnelle :

- Habitat,
- Hébergement hôtelier
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Typologie de logements à privilégier :

- Sur l'ensemble de la zone, les formes urbaines à développer sont celles de l'habitat intermédiaire et/ou du collectif correspondant à la typologie de centre-ville, sous forme d'un ou deux bâtiment(s).

• **Qualité architecturale, urbaine et paysagère et volumétrie des constructions**

Organisation urbaine:

- Favoriser une implantation des constructions en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie
- Favoriser une implantation et une disposition des logements permettant de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

- Limiter les constructions à proximité des limites séparatives avec les habitations présentes sur les parcelles 2363, 2504 et 2505 au Nord-Ouest.

Caractéristiques paysagères :

- Créer une bande verte paysagée et arborée en limite Sud de la zone, pour préserver une ambiance rurale et paysagère vis-à-vis des habitations présentes.
- Créer un espace de verdure à l'Ouest (aires de jeux, jardins partagés,...) permettant de préserver un poumon vert à proximité des habitations présentes.
- Créer des stationnements non imperméabilisés et paysagers.

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

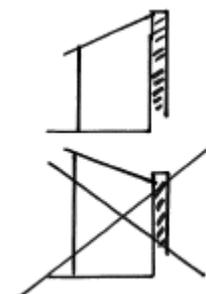
- Mouvement de terrain :

La hauteur maximale du remblai par rapport au terrain naturel n'excédera pas 1 m. La pente des talus par rapport au terrain naturel n'excédera pas 20%, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain. *Un terrain de moins de 20% de pente est considéré comme terrain plat.*

- Toitures :

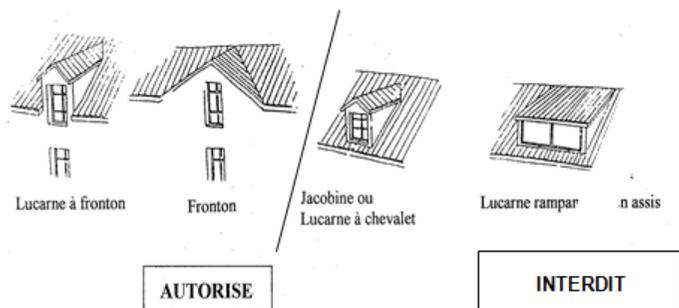
Les toitures à une seule pente mais hors toitures terrasses sont admises uniquement en extension de bâtiments existants, à condition que la toiture de la nouvelle construction soit adossée par le point le plus haut de la toiture par rapport au bâtiment principal ou pour un bâtiment annexe d'une superficie inférieure à 15 m² d'emprise au sol.

En dehors des toitures terrasses, des vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif et aux panneaux solaires ou photovoltaïques, les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop pales, l'aspect panaché et le style provençal sont interdits.



Une harmonie des toitures doit être recherchée sur l'ensemble d'une même typologie d'habitat au sein de la zone, (*habitat collectif et/ou intermédiaire, et habitat groupé et/ou individuel*).

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobine). Les frontons et lucarnes à frontons sont autorisés.



- Façades :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que la pierre de pays ou le bois de couleur naturelle, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent en annexe de l'orientation d'aménagement et de programmation. Les enduits à gros relief sont interdits. Les textures de matériaux de façade doivent rester mates. Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps et les imitations sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pergolas, aux annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol, aux piscines, aux serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif et aux panneaux solaires ou photovoltaïques.

- Clôtures :

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 m maximum,
- Soit d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,4 m et 0,8 m, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, avec possibilité d'un garde-corps ou d'un grillage ; le tout d'une hauteur maximum de 1,6 m (mur bas + grillage ou garde-corps).

- Soit d'un mur haut couvert par des couvertines, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, d'une hauteur maximum de 1,6 m. Si un mur d'une hauteur supérieure à 1,6 m est déjà existant en continuité, il est possible de poursuivre le mur avec une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'une haie d'essences locales et variées.

Une harmonie des clôtures sera réalisée sur l'ensemble de chaque opération, et plus particulièrement le long de chaque voie de desserte.

• Besoins en stationnement et desserte routière et piétonne

Organisation fonctionnelle : déplacements :

- Une voie assurera la desserte du secteur à partir d'un accès sur la Place de la Gare, en préservant les alignements d'arbres. Elle sera la plus limitée possible en longueur sur la zone.

Organisation fonctionnelle : stationnement :

- Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.
- Il est imposé la réalisation au total par zone d'au moins 1,5 place de stationnement par logement, comprenant les stationnements privatifs et les stationnements collectifs. Les stationnements extérieurs seront non imperméabilisés.
- Pour l'habitat collectif, il est imposé au minimum une place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

La desserte en transports en commun :

- Ce site est desservi en transports en commun au niveau de la gare ferroviaire présente à proximité immédiate et du pôle multimodal.

- **Qualité environnementale et prévention des risques**

Qualité environnementale :

- Les bâtiments chercheront à développer des principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie positive » (aussi appelés BPOS), incorporant les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées. *Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour devenir passif, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.*
- Les groupes de climatisation et des pompes à chaleur doivent être intégrés dans le corps du bâtiment, ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.
- Les panneaux et tuiles photovoltaïques et les panneaux solaires doivent être intégrés à la pente du toit, à la façade du bâtiment, ou être posés au sol.

Gestion des eaux pluviales :

- Assurer une gestion globale des eaux pluviales sur l'ensemble de chaque zone.
- Privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle dans la limite de la faisabilité technique ou toute autre technique alternative de rétention à la source (toitures végétalisées, pavés drainants, cuves de récupération des eaux de pluie, noues,...).
- Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif pluvial.
- Limiter les débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux à 5l/s/ha et dimensionnés pour des événements d'occurrence trentennale.
- Privilégier pour les bassins de rétention :
 - o des bassins ouverts et accessibles, aménagés de façon paysager,
 - o et des bassins conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique

- o en respectant le fonctionnement hydraulique initial.

Gestion des risques :

- Les constructions doivent respecter les règles de construction applicables par la législation en matière de risque de retrait-gonflement d'argiles.
- Les constructions en fonction de la catégorie d'importance du bâtiment doivent respecter les règles de construction parasismique applicables par la législation en matière de règles sismiques (niveau 2, aléa faible).
- Sur les parties concernées par les nuisances sonores (*se reporter à l'annexe du PLU sur ce cette thématique*), les constructions doivent respecter les dispositions d'isolation acoustique en vigueur.

- **Desserte par les réseaux**

Eau potable :

- Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement :

- Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Réseaux secs :

- Les constructeurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques en souterrain entre les constructions et le point de raccordement existant, excepté en cas d'impossibilité technique ou de coût manifestement disproportionné. Dans ce cas, les réseaux aériens seront intégrés au mieux à la construction.

Numérique

- Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

Ordures ménagères :

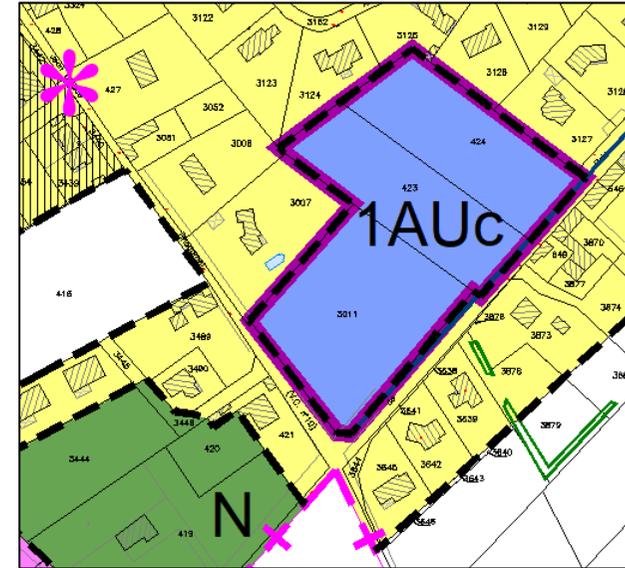
- Une gestion des ordures ménagères doit être assurée sur l'ensemble de la zone par la création d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères au niveau de l'accès de la zone, au droit du domaine public, à proximité du Parc de la Gare. Cette aire de stockage sera créée de façon adaptée à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif et s'inscrira dans un aménagement paysager.
- La valorisation in situ des déchets organiques (résidus végétaux alimentaires, déchets verts...) doit être prévue au sein de chaque opération à partir de composteurs partagés et adaptés à l'apport volontaire. Leur localisation et leur conception doivent être conçues de manière à limiter les nuisances olfactives et ne pas s'imposer visuellement à partir des espaces publics.



D. ZONE 1AUc : SECTEUR DE VALENCIEUX SUD

Description du site actuel

- **Superficie** : le périmètre global soumis à orientations d'aménagement et de programmation s'étend sur environ 1,31 hectare (13 117 m²).
- **Localisation** : à proximité de la limite Sud, avec la commune d'Epercieux-Saint-Paul, du lotissement la Clé des Champs et de la zone d'activités du Bois Vert. Secteur situé dans le tissu urbain pavillonnaire.
- **Accès-desserte** : bordé par le Chemin de Bois Vert au Sud et traversé par la Rue Jean-Claude Rhodamel.
- **Composition** : Les parcelles sont libres et ne représentent pas d'enjeux particuliers pour l'agriculture. Des projets d'urbanisme ont déjà été déposés sur ce secteur.
- **Objectifs** : L'urbanisation de cette dent creuse au sein du tissu urbain de Balbigny vise à :
 - Organiser l'urbanisation des espaces interstitiels dans un souci d'une harmonie d'ensemble, d'une densité et d'une cohérence globale.
 - Répondre aux besoins d'accueil de population et donc de logements répondant au projet communal.
 - Structurer la desserte routière et modes actifs.
 - Densifier le tissu pavillonnaire périphérique au centre-ville de Balbigny.
 - Proposer d'autres formes de logements, tout en veillant à l'insertion des opérations dans le tissu urbain existant.



Parti d'aménagement

• **Mixité fonctionnelle et sociale**

Orientations:

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches.
- Prévoir une densité de 15 logements/ha, correspondant à environ 20 logements.

Mixité fonctionnelle :

- Habitat,
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Typologie de logements à privilégier :

- Sur l'ensemble de la zone, il s'agira de produire des logements groupés, (mitoyens, en bande) et/ou des logements individuels permettant de respecter la densité indiquée, en R+1 maximum.

• **Qualité architecturale, urbaine et paysagère**

Organisation urbaine des constructions :

- Favoriser une implantation des constructions en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie
- Favoriser une implantation et une disposition des logements permettant de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.
- Assurer une harmonie des implantations des constructions le long des voies.

- Respecter un recul de minimum 3 mètres par rapport aux alignements du chemin de Bois Vert à l'Est et de la rue Jean-Claude Rhodamel au centre.

Caractéristiques paysagères :

- Préserver la haie bocagère entre les parcelles 423 et 3011. La voie de desserte routière et piétonne pourra toutefois interrompre cette continuité végétale.
- Créer des stationnements non imperméabilisés et paysagers.
- Création d'un espace vert au centre de la zone, par exemple dédié à des jardins partagés, un potager, espace vert, aire de jeux, bancs....

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

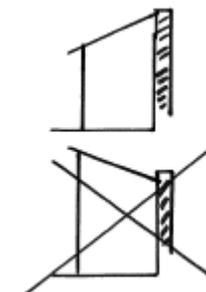
- Mouvement de terrain :

La hauteur maximale du remblai par rapport au terrain naturel n'excédera pas 1 m. La pente des talus par rapport au terrain naturel n'excédera pas 20%, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la configuration du terrain. *Un terrain de moins de 20% de pente est considéré comme terrain plat.*

- Toitures :

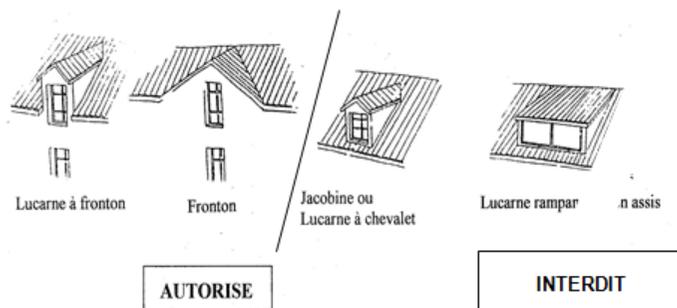
Les toitures à une seule pente mais hors toitures terrasses sont admises uniquement en extension de bâtiments existants, à condition que la toiture de la nouvelle construction soit adossée par le point le plus haut de la toiture par rapport au bâtiment principal ou pour un bâtiment annexe d'une superficie inférieure à 15 m² d'emprise au sol.

En dehors des toitures terrasses, des vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif et aux panneaux solaires ou photovoltaïques, les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop pales, l'aspect panaché et le style provençal sont interdits.



Une harmonie des toitures doit être recherchée sur l'ensemble d'une même typologie d'habitat au sein de la zone, (*habitat collectif et/ou intermédiaire, et habitat groupé et/ou individuel*).

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobine). Les frontons et lucarnes à frontons sont autorisés.



- Façades :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que la pierre de pays ou le bois de couleur naturelle, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent en annexe de l'orientation d'aménagement et de programmation. Les enduits à gros relief sont interdits. Les textures de matériaux de façade doivent rester mates. Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps et les imitations sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pergolas, aux annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol, aux piscines, aux serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif et aux panneaux solaires ou photovoltaïques.

- Clôtures :

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 m maximum,
- Soit d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,4 m et 0,8 m, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier

des façades, avec possibilité d'un garde-corps ou d'un grillage ; le tout d'une hauteur maximum de 1,6 m (mur bas + grillage ou garde-corps).

- Soit d'un mur haut couvert par des couvertines, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, d'une hauteur maximum de 1,6 m. Si un mur d'une hauteur supérieure à 1,6 m est déjà existant en continuité, il est possible de poursuivre le mur avec une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'une haie d'essences locales et variées.

Une harmonie des clôtures sera réalisée sur l'ensemble de chaque opération, et plus particulièrement le long de chaque voie de desserte.

• Besoins en stationnement et desserte routière et piétonne

Organisation fonctionnelle : déplacements :

- Une voie principale structurante réalisera un bouclage depuis un accès sur le chemin de Bois Vert à l'Est à la rue Jean-Claude Rhodamel au Sud.
- L'accès sur la rue Jean-Claude Rhodamel se réalisera au niveau de l'accès de la voie privée située de l'autre côté de la rue.

Organisation fonctionnelle : stationnement :

- Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.
- Il est imposé la réalisation au total d'au moins 1,5 place de stationnement par logement, comprenant les stationnements privatifs et les stationnements collectifs. Les stationnements extérieurs seront non imperméabilisés.
- Pour l'habitat collectif, il est imposé au minimum une place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

La desserte en transports en commun :

- Un arrêt de bus de la ligne départementale TIL est présent le long du Chemin du Bois Vert à proximité, accessible en modes doux.

- **Qualité environnementale et prévention des risques**

Qualité environnementale :

- Réalisation de minimum 20 % de logements à énergie passive, soit un minimum de 4 logements.

Par bâtiment à énergie passive on entend un bâtiment bioclimatique conçu pour que son bilan énergétique tende vers l'équilibre.

- Les bâtiments chercheront à développer des principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie positive » (aussi appelés BPOS), incorporant les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées. *Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour devenir passif, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.*
- Les groupes de climatisation et des pompes à chaleur doivent être intégrés dans le corps du bâtiment, ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.
- Les panneaux et tuiles photovoltaïques et les panneaux solaires doivent être intégrés à la pente du toit, à la façade du bâtiment, ou être posés au sol.

Gestion des eaux pluviales :

- Assurer une gestion globale des eaux pluviales sur l'ensemble de chaque zone.
- Privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle dans la limite de la faisabilité technique ou toute autre technique alternative de rétention à la source (toitures végétalisées, pavés drainants, cuves de récupération des eaux de pluie, noues,...).
- Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif pluvial.
- Limiter les débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux à 5l/s/ha et dimensionnés pour des événements d'occurrence trentennale.
- Privilégier pour les bassins de rétention :

- o des bassins ouverts et accessibles, aménagés de façon paysager,
- o et des bassins conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique
- o en respectant le fonctionnement hydraulique initial.

Gestion des risques :

- Les constructions doivent respecter les règles de construction applicables par la législation en matière de risque de retrait-gonflement d'argiles.
- Les constructions en fonction de la catégorie d'importance du bâtiment doivent respecter les règles de construction parasismique applicables par la législation en matière de règles sismiques (niveau 2, aléa faible).

- **Desserte par les réseaux**

Eau potable :

- Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement :

- Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Réseaux secs :

- Les constructeurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques en souterrain entre les constructions et le point de raccordement existant, excepté en cas d'impossibilité technique ou de coût manifestement disproportionné. Dans ce cas, les réseaux aériens seront intégrés au mieux à la construction.

Numérique

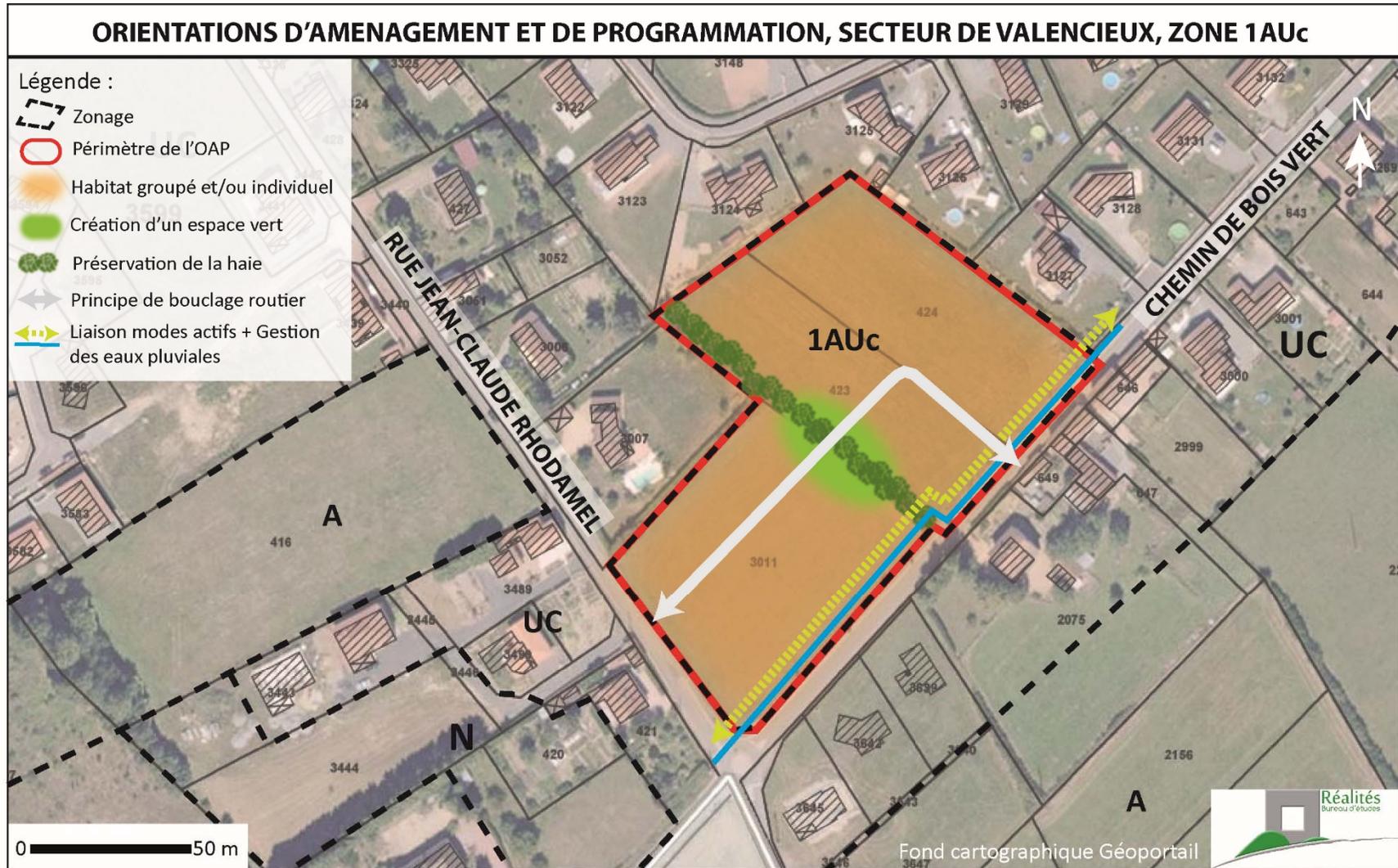
- Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

Ordures ménagères :

- Une gestion des ordures ménagères doit être assurée sur l'ensemble de la zone. Plusieurs possibilités sont à étudier par l'aménageur en concertation avec les organismes compétents de la gestion des ordures ménagères :
 - o un ramassage en porte à porte le long de la voie structurante formant un bouclage
 - o un ramassage en porte à porte le long des voies en impasse à condition de disposer d'une aire de retournement suffisante permettant la réalisation d'un demi-tour en marche avant pour les véhicules d'ordures ménagères
 - o ou la création d'une ou plusieurs aire(s) suffisante(s) pour le stockage des ordures ménagères au droit du domaine public : chemin du Bois vert et rue Jean-Claude Rhodamel par exemple.

Cette aire de stockage sera créée de façon adaptée à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif et s'inscrira dans un aménagement paysager.

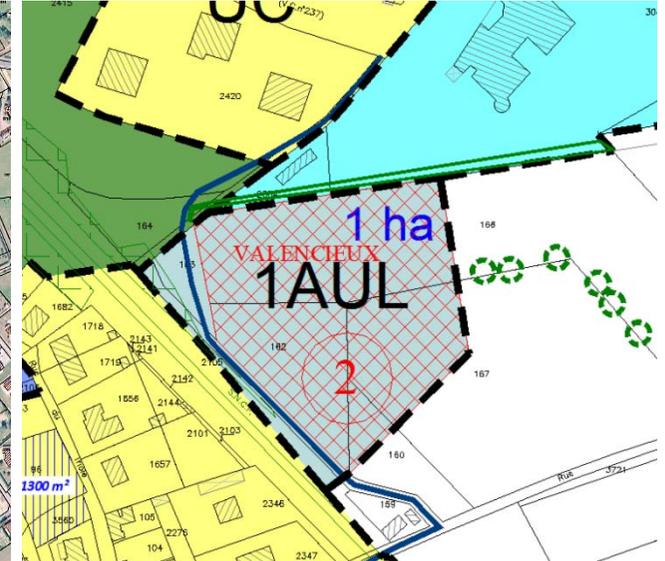
- La valorisation in situ des déchets organiques (résidus végétaux alimentaires, déchets verts...) doit être prévue au sein de chaque opération à partir de composteurs partagés et adaptés à l'apport volontaire. Leur localisation et leur conception doivent être conçues de manière à limiter les nuisances olfactives et ne pas s'imposer visuellement à partir des espaces publics.



E. ZONE 1AUL : SECTEUR VALENCIEUX NORD

Description du site actuel

- **Superficie** : le périmètre de la zone 1AUL représente 1,2 hectare, mais le site concerné véritablement par le projet d'équipement 1 hectare (*hors voirie extérieure*).
- **Localisation** : dans le quartier de Valencioux, en continuité du secteur d'équipement du collège, de l'ADAPEI.
- **Accès-desserte** : la zone est située en bordure de la voie ferrée, et bordée par un chemin non carrossé à l'Ouest. La zone se situe non loin et est desservie par la rue Claudius Roche au Nord.



- **Composition** : Les parcelles ne sont pas construites. Un emplacement réservé marque la volonté communale d'acquérir les parcelles pour réaliser son projet d'équipement public à vocation sportive et/ou de loisirs et/ou scolaire de type salle multi-activités, salle sportive.
- **Objectifs** : l'urbanisation de ce secteur vise à :
 - Compléter l'offre en équipements de la commune
 - Réaliser un projet de salle multi-activités
 - Poursuivre le maillage modes actifs.

Parti d'aménagement

- **Mixité fonctionnelle et sociale**

Orientations:

- Réalisation d'un aménagement global sur la zone.

Mixité fonctionnelle :

- Equipement d'intérêt collectif et de services publics

- **Qualité architecturale, urbaine et paysagère**

Organisation urbaine des constructions :

- Favoriser une implantation des constructions en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie.
- Privilégier une implantation de la construction au centre de la parcelle laissant ainsi un espace vert au Sud.
- Respecter une hauteur maximale de 12 mètres à l'égout de toiture. Une hauteur supérieure peut être admise pour des impératifs techniques.

Caractéristiques paysagères :

- Créer un espace vert extérieur sur la partie Sud du site.
- Préserver un espace paysager et arboré sur la limite Ouest de la zone, en bordure de la voie ferrée, en accompagnement de la liaison modes actifs. Les essences utilisées en cas de plantations doivent être locales et variées.
- Créer des stationnements non imperméabilisés et paysagers.

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

- Mouvement de terrain :

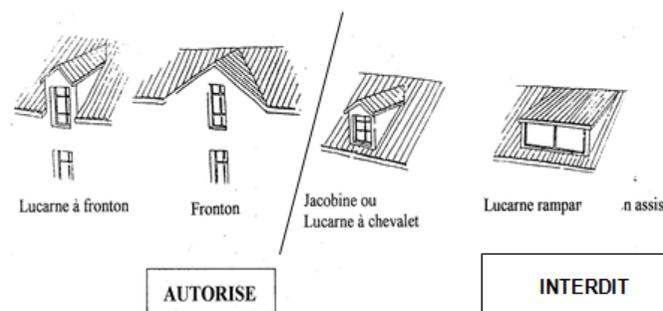
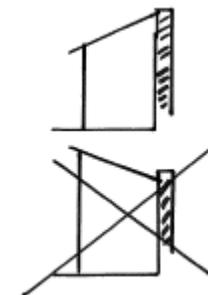
Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

- Toitures :

Les toitures à une seule pente, mais hors toitures terrasses, sont admises uniquement en extension de bâtiments existants, à condition que la toiture de la nouvelle construction soit adossée par le point le plus haut de la toiture par rapport au bâtiment principal ou pour un bâtiment annexe d'une superficie inférieure à 15 m² d'emprise au sol.

En dehors des toitures terrasses, des vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif et aux panneaux solaires ou photovoltaïques, les couvertures doivent être dans les tons de rouge, gris ou végétalisés. L'emploi de matériaux réfléchissants est interdit (excepté lié aux énergies renouvelables). Les textures de matériaux de toiture doivent rester mates.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobine). Les frontons et lucarnes à frontons sont autorisés.



- Façades :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que la pierre de pays ou le bois de couleur naturelle, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent en annexe de l'orientation d'aménagement et de programmation. Les enduits à gros relief sont interdits. Les textures de matériaux de façade doivent rester mates. Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps et les imitations sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pergolas, aux annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol, aux piscines, aux serres et ouvrages techniques

nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif et aux panneaux solaires ou photovoltaïques.

- Clôtures :

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 m maximum,
- Soit d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,4 m et 0,8 m, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, avec possibilité d'un garde-corps ou d'un grillage ; le tout d'une hauteur maximum de 1,6 m (mur bas + grillage ou garde-corps).
- Soit d'un mur haut couvert par des couvertines, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, d'une hauteur maximum de 1,6 m. Si un mur d'une hauteur supérieure à 1,6 m est déjà existant en continuité, il est possible de poursuivre le mur avec une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'une haie d'essences locales et variées.

Une harmonie des clôtures sera réalisée sur l'ensemble de chaque opération, et plus particulièrement le long de chaque voie de desserte.

Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions (ex dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité publique.

- **Besoins en stationnement et desserte routière et piétonne**

Organisation fonctionnelle : déplacements :

- La zone d'équipements sera desservie par un accès routier au Nord depuis le prolongement de la rue Claudius Roche.
- Une liaison modes actifs est maintenue sur la partie Ouest, depuis la rue de Valenciennes jusqu'à la rue Claudius Roche, permettant de relier les quartiers d'habitat au secteur d'équipements.

Organisation fonctionnelle : stationnement :

- Le projet d'équipement s'accompagnera d'une aire de stationnement suffisante, regroupant une centaine de places minimum.
- Les stationnements extérieurs seront non imperméabilisés et paysagers.

La desserte en transports en commun :

- Secteur situé à proximité de la gare ferroviaire et du pôle multimodal.

- **Qualité environnementale et prévention des risques**

Qualité environnementale :

- Les bâtiments chercheront à développer des principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie positive » (aussi appelés BPOS), incorporant les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées. *Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour devenir passif, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.*
- Les groupes de climatisation et des pompes à chaleur doivent être intégrés dans le corps du bâtiment, ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.
- Les panneaux et tuiles photovoltaïques et les panneaux solaires doivent être intégrés à la pente du toit, à la façade du bâtiment, ou être posés au sol.

Gestion des eaux pluviales :

- Assurer une gestion globale des eaux pluviales sur l'ensemble de la zone.
- Privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle dans la limite de la faisabilité technique ou toute autre technique alternative de rétention à la source (toitures végétalisées, pavés drainants, cuves de récupération des eaux de pluie, noues,...).

- Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif pluvial.
- Limiter les débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux à 5l/s/ha et dimensionnés pour des événements d'occurrence trentennale.
- Privilégier pour les bassins de rétention :
 - o des bassins ouverts et accessibles, aménagés de façon paysager,
 - o et des bassins conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique
 - o en respectant le fonctionnement hydraulique initial.

Gestion des risques :

- Les constructions doivent respecter les règles de construction applicables par la législation en matière de risque de retrait-gonflement d'argiles.
- Les constructions doivent respecter les règles de construction parasismique applicables par la législation en matière de règles sismiques (niveau 2, aléa faible).
- Sur les parties concernées par les nuisances sonores (*se reporter à l'annexe du PLU sur ce cette thématique*), les constructions doivent respecter les dispositions d'isolation acoustique en vigueur.

• Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement :

- Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Numérique

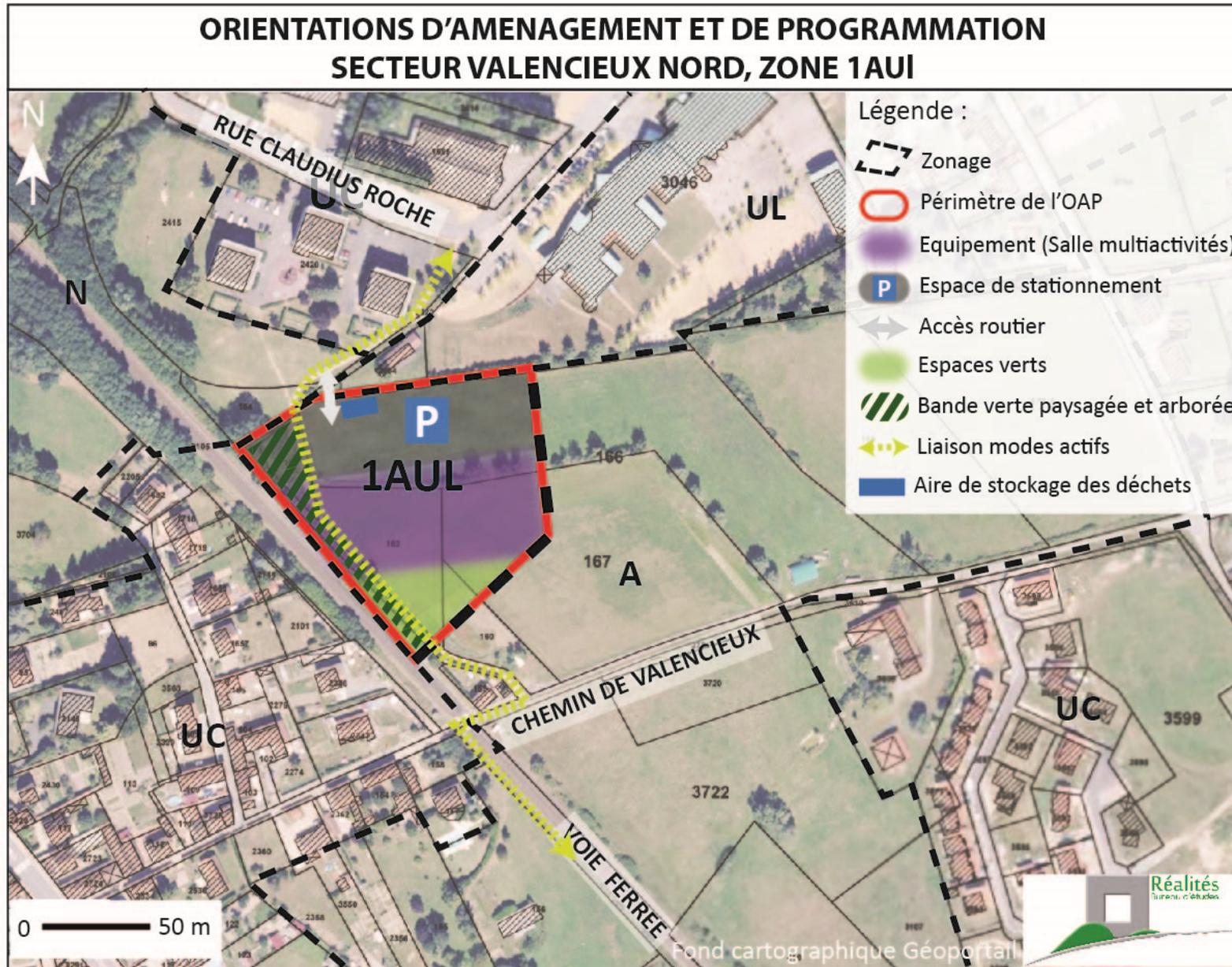
- Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

Réseaux secs :

- Les constructeurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques en souterrain entre les constructions et le point de raccordement existant, excepté en cas d'impossibilité technique ou de coût manifestement disproportionné. Dans ce cas, les réseaux aériens seront intégrés au mieux à la construction.

Ordures ménagères :

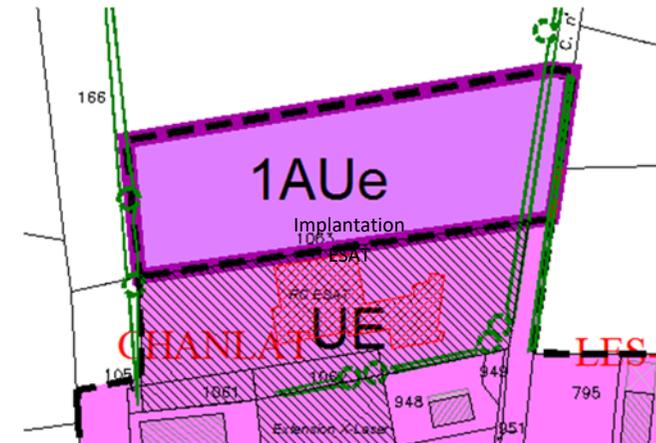
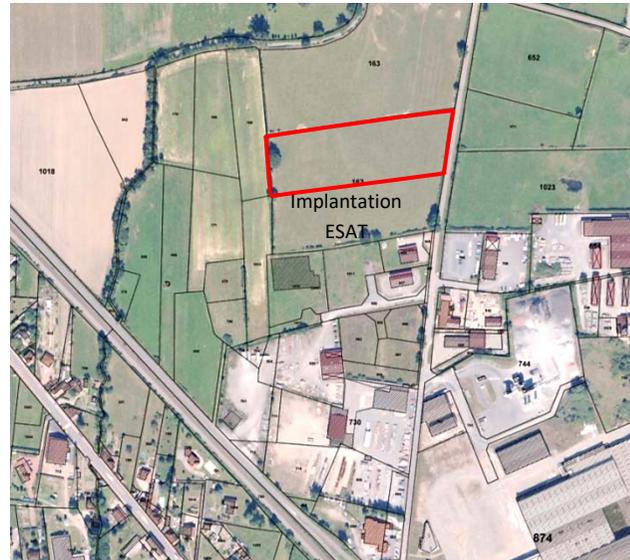
Une gestion des ordures ménagères doit être assurée sur la zone par la réalisation d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères au droit du domaine public, côté Nord. Cette aire de stockage sera créée de façon adaptée à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif et s'inscrira dans un aménagement paysager.



F. ZONE 1AUe : SECTEUR CHANLAT

Description du site actuel

- **Superficie** : Le périmètre de la zone 1AUe représente 1,4 hectare (hors voirie extérieure).
- **Localisation** : Dans le quartier de Chanlat, en extension de la zone économique existante de Chanlat.
- **Accès-desserte** : La zone est desservie par le chemin de Chanlat (VC 13).
- **Composition** : Les parcelles ne sont pas construites.
- **Objectifs** : L'urbanisation de ce secteur vise à :
 - Permettre l'accueil d'entreprises artisanales et industrielles sur la commune.
 - Répondre à une demande d'entreprises.
 - Etoffer le nombre d'emplois en lien avec la croissance démographique.
 - Disposer de terrains rapidement urbanisables.



Parti d'aménagement

• **Mixité fonctionnelle et sociale**

Orientations:

- Urbanisation au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.

Mixité fonctionnelle :

- Industrie
- Commerce de gros
- Entrepôts uniquement s'ils sont liés à une activité présente dans la zone
- Bureau
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

• **Qualité architecturale, urbaine et paysagère**

Organisation urbaine des constructions :

- Favoriser une implantation des constructions en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie.
- Respecter un recul de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement du chemin de Chanlat.
- Respecter un recul de minimum 5 mètres par rapport à la limite Ouest de la zone.
- Respecter une hauteur maximale de 15 mètres à l'égout de toiture. Une hauteur supérieure peut être admise pour des impératifs techniques.

Caractéristiques paysagères :

- Maintenir la haie bocagère présente en limite Ouest de la zone et l'accompagner par une trame verte sur cette limite permettant de faire la transition entre espace agricole et espace économique.
- Créer des stationnements non imperméabilisés et paysagers pour le stationnement des véhicules légers uniquement, excepté pour les Installations Classées pour la protection de l'environnement.
- Localiser les espaces de stockage et dépôts à ciel ouvert à l'arrière des bâtiments, de façon non visibles de l'espace public, et les intégrer par un aménagement paysager.
- Réaliser un aménagement paysager le long du chemin de Chanlat, avec des arbres et arbustes d'essences locales, en poursuivant les aménagements et plantations existants.

Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

- Mouvement de terrain :

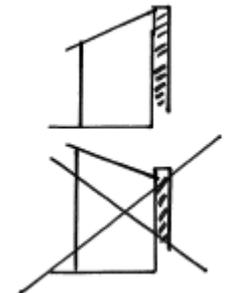
Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

- Toitures :

Les toitures à une seule pente, mais hors toitures terrasses, sont admises uniquement en extension de bâtiments existants, à condition que la toiture de la nouvelle construction soit adossée par le point le plus haut de la toiture par rapport au bâtiment principal ou pour un bâtiment annexe d'une superficie inférieure à 15 m² d'emprise au sol.

En dehors des toitures terrasses, des vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif et aux panneaux solaires ou photovoltaïques, les matériaux de couverture seront de couleur rouge, ou gris ou végétalisé.

Une harmonie des toitures doit être recherchée sur l'ensemble de la zone.



- Façades :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que la pierre de pays ou le bois de couleur naturelle, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent en annexe de l'orientation d'aménagement et de programmation. Les enduits à gros relief sont interdits. Les textures de matériaux de façade doivent rester mates. Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps et les imitations sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pergolas, aux annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol, aux piscines, aux serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif et aux panneaux solaires ou photovoltaïques.

- Clôtures :

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 m maximum,
- Soit d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,4 m et 0,8 m, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, avec possibilité d'un garde-corps ou d'un grillage ; le tout d'une hauteur maximum de 1,6 m (mur bas + grillage ou garde-corps).
- Soit d'un mur haut couvert par des couvertines, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, d'une hauteur maximum de 1,6 m. Si un mur d'une hauteur supérieure à 1,6 m est déjà existant en continuité, il est possible de poursuivre le mur avec une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'une haie d'essences locales et variées.

Une harmonie des clôtures sera réalisée sur l'ensemble de chaque opération, et plus particulièrement le long de chaque voie de desserte.

Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions (ex dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité publique.

• Besoins en stationnement et desserte routière et piétonne

Organisation fonctionnelle : déplacements :

- La zone économique sera desservie par deux accès routiers maximum à l'Est depuis le chemin de Chanlat.

Organisation fonctionnelle : stationnement :

- Les stationnements devront être adaptés au besoin de l'opération (*stationnement des véhicules de livraison, véhicules du personnel et des visiteurs,...*)
- Une recherche de mutualisation des stationnements sera effectuée.
- Les stationnements extérieurs des véhicules légers seront non imperméabilisés et paysagers, excepté pour les Installations Classées pour la protection de l'environnement.
- Pour les bureaux, il est imposé au minimum une place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

La desserte en transports en commun :

- Secteur à proximité du pôle multimodal, situé à environ 500 m.

• Qualité environnementale et prévention des risques

Qualité environnementale :

- Les bâtiments chercheront à développer des principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie positive » (aussi appelés BPOS), incorporant les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées. *Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour devenir passif, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.*
- Les groupes de climatisation et des pompes à chaleur doivent être intégrés dans le corps du bâtiment, ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

- Les panneaux et tuiles photovoltaïques et les panneaux solaires doivent être intégrés à la pente du toit, à la façade du bâtiment, ou être posés au sol.

Gestion des eaux pluviales :

- Assurer une gestion globale des eaux pluviales sur l'ensemble de la zone.
- Privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle dans la limite de la faisabilité technique ou toute autre technique alternative de rétention à la source (toitures végétalisées, pavés drainants, cuves de récupération des eaux de pluie, noues,...).
- Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif pluvial.
- Limiter les débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux à 5l/s/ha et dimensionnés pour des événements d'occurrence trentennale.
- Privilégier pour les bassins de rétention :
 - o des bassins ouverts et accessibles, aménagés de façon paysager,
 - o et des bassins conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique
 - o en respectant le fonctionnement hydraulique initial.

Gestion des risques :

- Les constructions doivent respecter les règles de construction applicables par la législation en matière de risque de retrait-gonflement d'argiles.
- Les constructions doivent respecter les règles de construction parasismique applicables par la législation en matière de règles sismiques (niveau 2, aléa faible).

• Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement :

- Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Réseaux secs :

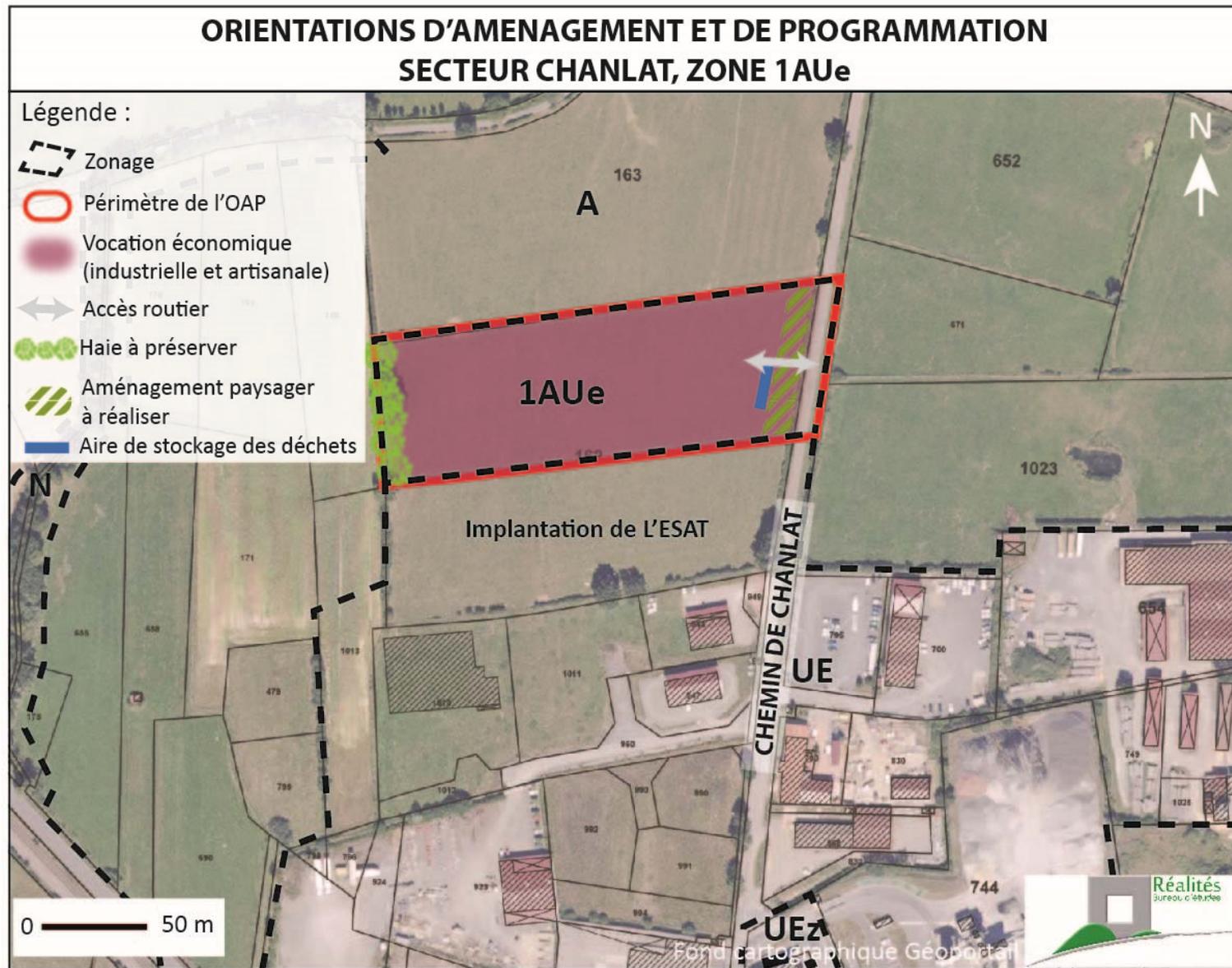
- Les constructeurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques en souterrain entre les constructions et le point de raccordement existant, excepté en cas d'impossibilité technique ou de coût manifestement disproportionné. Dans ce cas, les réseaux aériens seront intégrés au mieux à la construction.

Numérique

- Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

Ordures ménagères :

- Une gestion des déchets doit être assurée sur la zone par la création d'une ou plusieurs aire(s) suffisante(s) et adaptée(s) à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif au droit du domaine public, côté Est, chemin de Chanlat, s'insérant dans un aménagement paysager de la zone.



ANNEXE : NUANCIER DE COULEURS DES FAÇADES

Les couleurs des façades doivent être définies selon les couleurs du nuancier ci-dessous :



Il s'agit de couleurs issues du nuancier Parexlanko qui restent visibles en mairie pour plus de lisibilité, mais toutes autres couleurs assimilées à celles-ci sont autorisées (*couleurs compatibles auprès d'autres constructeurs*).