

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU D'AMANCY

## 5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil municipal du 10 juin 2024  
Le Maire, Dominique DOLDO



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'D. Doldo', written over a faint circular stamp.

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION D'AMANCY

<b>1- Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation d'AMANCY</b>	<b>2</b>
<b>2- Les orientations d'aménagement et de programmation applicables aux zones U et 1AU (indicées)</b>	<b>4</b>
1 zone 1AUab sur le secteur «Chef-lieu»	6
1 zone 1AUc sur le secteur «Sous Amancy»	8
1 zone 1AUc sur le secteur «Vozérier-Fruitière»	10
1 zone 1AUc sur le secteur «Vozérier»	12
1 zone 1AUc sur le secteur «Arculinges»	14
1 zone 1AUc sur le secteur «Les Tranchées»	16
1 zone UC sur le secteur «Rue de la Plaine - Nord»	18
1 zone UC sur le secteur «Rue de la Plaine - Sud»	20
1 zone UC sur le secteur «A Vallières»	22
1 zone 1AUx sur le secteur «ZA Pierre Longue»	24
1 zone 1AUy sur le secteur «Quarre»	26

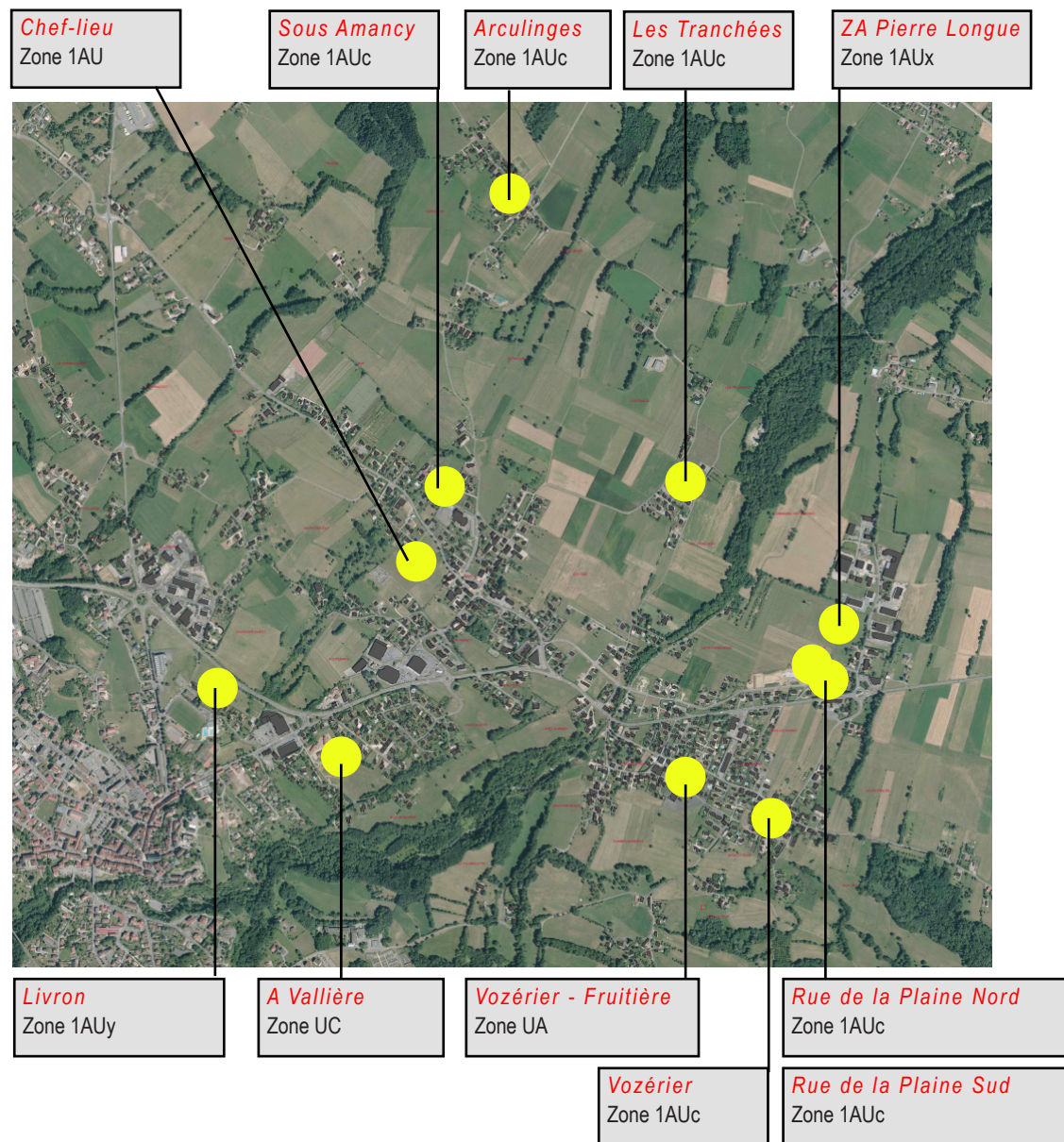
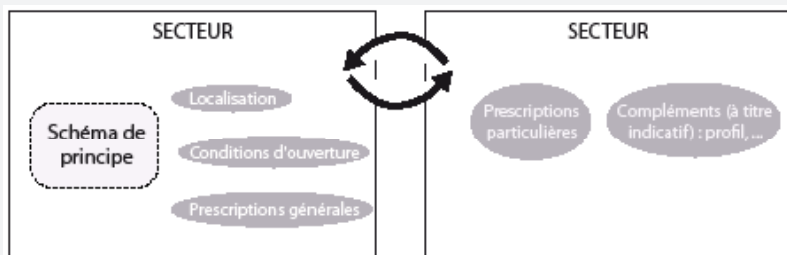
## *1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation d'AMANCY*

La commune d'AMANCY a souhaité préciser des orientations d'aménagement sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains en terme de fonctionnement et de composition.

Le plan de zonage se compose de 11 orientations d'aménagement qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Limiter l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation,
- Mettre en place des formes urbaines plus denses, diversifiées et adaptées à l'environnement bâti du chef-lieu et des hameaux,
- Organiser les déplacements, mailler les futures voiries, penser les accès et le stationnement, prévoir les cheminements piétons permettant de faire le lien entre les structures urbaines,
- Intervenir sur l'espace public et les éléments marquants du paysage pour traiter de façon qualitative l'espace urbain.
- Échelonner le développement sur la durée du PLU en cohérence avec le rythme préconisé par le PADD et avec les capacités des équipements.

Principe de lecture des orientations d'aménagement :

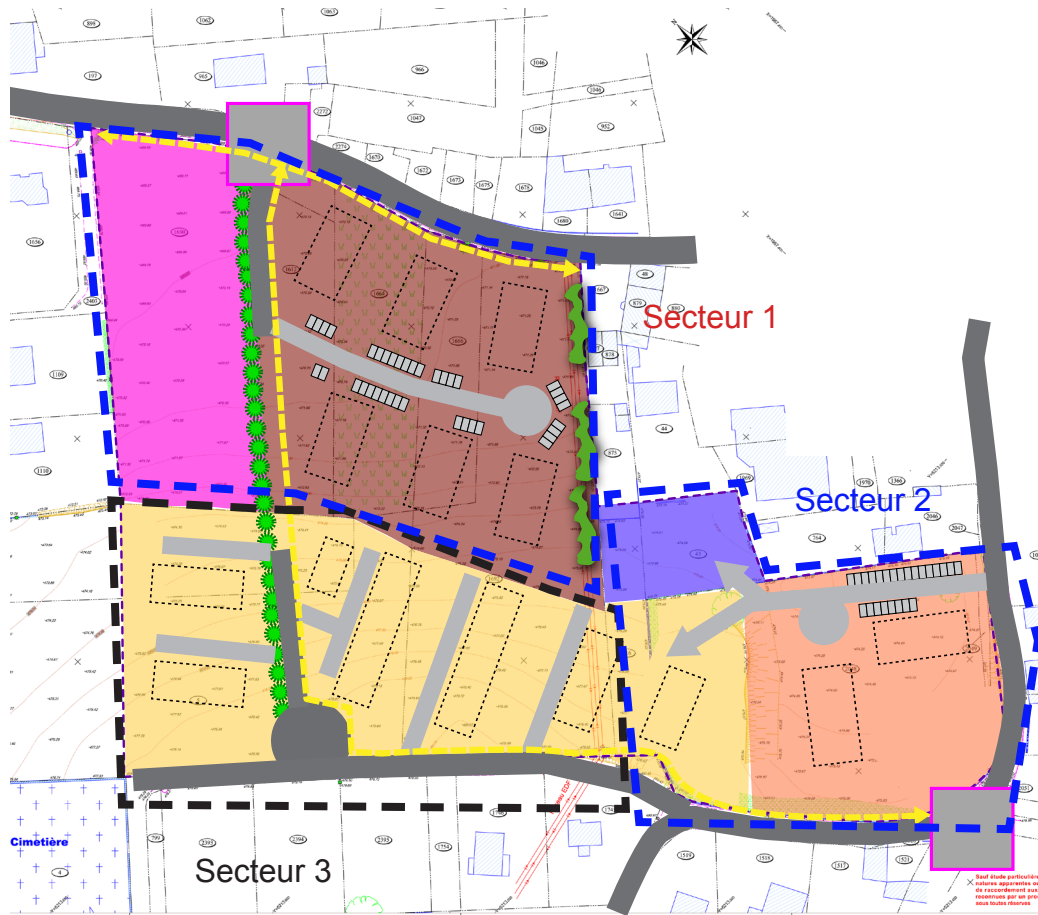


*2. Les orientations d'aménagement applicables aux zones U et 1AU (indicées)*

**ZONE 1AUab / secteur « Chef-lieu » (environ 3,78 ha)**

**SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE**

**NB:** La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

**CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE**

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement se réalisera par tranche dans l'ordre suivant selon une quote-part des équipements : secteur 1, secteur 2 et secteur 3.

Respect des travaux «annexe eaux pluviales»

Réalisation de logements sociaux (servitude au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

Réalisation des équipements publics

**PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES**

La règle applicable à la zone est celle de la zone Ua, Ub et Uc

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (aires de stationnement, jardins privés, espaces paysagers).
- Éléments paysagers.

**ZONE 1AUab / secteur « Chef-lieu » (environ 3,78 ha)**

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacement**

Les accès aux secteurs sont les suivants :

- un accès au secteur 1 par la route de Cornier
- un accès au secteur 2 par la route de la Chapelle
- un accès au secteur 3 par la route de la Vulpillière et du cimetière après aménagement
- une liaison mode doux entre les secteurs 1 et 3

Ces voiries « de type mail planté » intégreront les modes doux ainsi que la gestion des eaux pluviales.

- Les voies de desserte interne pourront comporter une part du stationnement en aérien exigible au titre de l'opération.
- des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.
- les rampes d'accès au stationnement souterrains devront être mutualisées dans un souci d'économie du foncier.

**Nature et caractéristiques des constructions :**

- Secteur d'habitat de type collectif R+2+C (respect de la zone Ua et respect d'un gabarit maximum de R+2+C) souhaité afin de permettre une densification et être en cohérence avec les opérations récentes (10 logements par « bloc »), soit 60 logements. Un des bâtiments devra accueillir un rez dédié aux commerces /services.
- Secteur d'habitat de type petit collectif R+2+C (règle de la zone UB) souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur (8 à 10 logements par « bloc »), soit 20 logements. L'aménagement de ce secteur devra intégrer les aménagements VRD lié à la desserte générale du site

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

- Secteur d'habitat de type intermédiaire ou individuel accolé R+1+C souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur, soit 40 logements. Ouverture à l'urbanisation de ce secteur après aménagement des voiries et des réseaux

- Secteur d'équipement (type MARPA)

- Secteur d'équipements scolaires liées au groupe scolaire existant

- La réalisation de stationnements enterrés sous les constructions est souhaitée afin de limiter l'emprise des aires de stationnement aériens à l'échelle de l'opération. Les stationnements souterrains seront non clos et les accès mutualisés.

Les stationnements aériens devront accueillir les places visiteurs.

- les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

**Traitement paysager et espace public**

- la desserte principale devra obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager, de type mail planté, avec noues paysagères et mode doux intégré.
- Un espace commun de type aire de jeux devra être mis en place à l'échelle de l'opération.
- Les espaces situés entre l'opération et les habitations existantes feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).
- Les espaces privatifs seront implantées au Sud et à l'Ouest.

**ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS**

**Environ 120 logements, soit 60 logements/ha**

**ZONE 1AUc / secteur Sous Amancy (environ 0,8 ha)**

**SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE**

**NB:** La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

**CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE**

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

**Respect des travaux «annexe eaux pluviales»**

**Réalisation de logements sociaux (servitude au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)**

**PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER**

La règle applicable à la zone est celle de la zone UC.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :





- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (espaces publics, aires de stationnement, jardins privés, espaces paysagers, ...).
- Végétaux




**ZONE 1AUc / secteur Sous Amancy (environ 0,8 ha)**


**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Accessibilité et déplacement**

-  - L'accès à la zone sera assuré depuis le chemin des Lutins existant. Un seul accès sera autorisé pour des raisons de sécurité.
-  - La voie de desserte interne pourra comporter une part du stationnement en aérien exigible au titre de l'opération et devra permettre une desserte future de la parcelle A 208.
-  - des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.
-  - Intersections à traiter entre le chemin des Lutins et la route d'Arenthon

**Nature et caractéristiques des constructions :**

 - Secteur d'habitat de type petit collectif R+1+C souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur (ils pourront accueillir environ 8 à 10 logements par bloc). La réalisation de stationnements enterrés sous les constructions est souhaitée afin de limiter l'emprise des aires de stationnement aériens à l'échelle de l'opération. Les stationnements souterrains seront non clos. Une part du stationnement pourra être prévue en aérien le long de la voie de desserte (notamment le stationnement visiteur).

 - Secteur d'habitat de type individuel R+1+C souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur.

Les aires de stationnements seront implantées en poche afin d'optimiser la gestion du stationnement.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

**Traitement paysager et espace public**

- Un espace commun de type aire de jeux devra être mis en place à l'échelle de l'opération.
- Les espaces situés entre l'opération et les habitations existantes feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).

**ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS**

**Environ 32 logements, soit 40 logements/ha**

## ZONE 1AUc / secteur Vozérier - Fruitière (environ 0,5 ha)

### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

**NB:** La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

### CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site, l'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

Respect des travaux «annexe eaux pluviales»

Réalisation de logements sociaux (servitude au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone UC

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (espaces publics, aires de stationnement, jardins privés, espaces paysagers, ...).
- Végétaux

## ZONE 1AUc / secteur Vozérier - Fruitière (environ 0,5 ha)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Accessibilité et déplacement

L'accès à la zone sera assuré depuis deux voiries :

- pour le secteur Nord, l'accès sera autorisé uniquement depuis la route de Saint Pierre, pour des raisons de sécurité, et ce uniquement pour un seul lot
  - pour le secteur Sud, depuis la rue de Vozérier, pour des raisons de sécurité
- La voie desserte interne pourra comporter une part du stationnement en aérien exigible au titre de l'opération et desservira l'ensemble de l'opération (à l'exception du lot individuel accessible depuis la route de Saint Pierre).
- des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes, notamment entre la rue de Vozérier et la route de Saint Pierre. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.

#### Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'habitat de type petit collectif R+1+C souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur (8 à 10 logements par «bloc»).
- Secteur d'habitat de type intermédiaire ou individuel accolé R+1+C souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur.
- Secteur d'habitat de type individuel R+1+C souhaité

L'implantation des bâtiments devra respecter la topographie existante dans la mesure du possible.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- La réalisation de stationnements enterrés sous les constructions de type collectif et intermédiaire est souhaitée afin de limiter l'emprise des aires de stationnement aériens à l'échelle de l'opération. Ils seront non clos.

Les aires de stationnements seront implantées en poche afin d'optimiser la gestion du stationnement

#### Traitement paysager et espace public

- les espaces privatifs seront implantés de préférence au Sud des constructions
- Ces espaces devront être libres de toute construction.
- Des continuités piétonnes sont prévues au cœur de l'opération, ainsi que le long de la rue de Vozérier

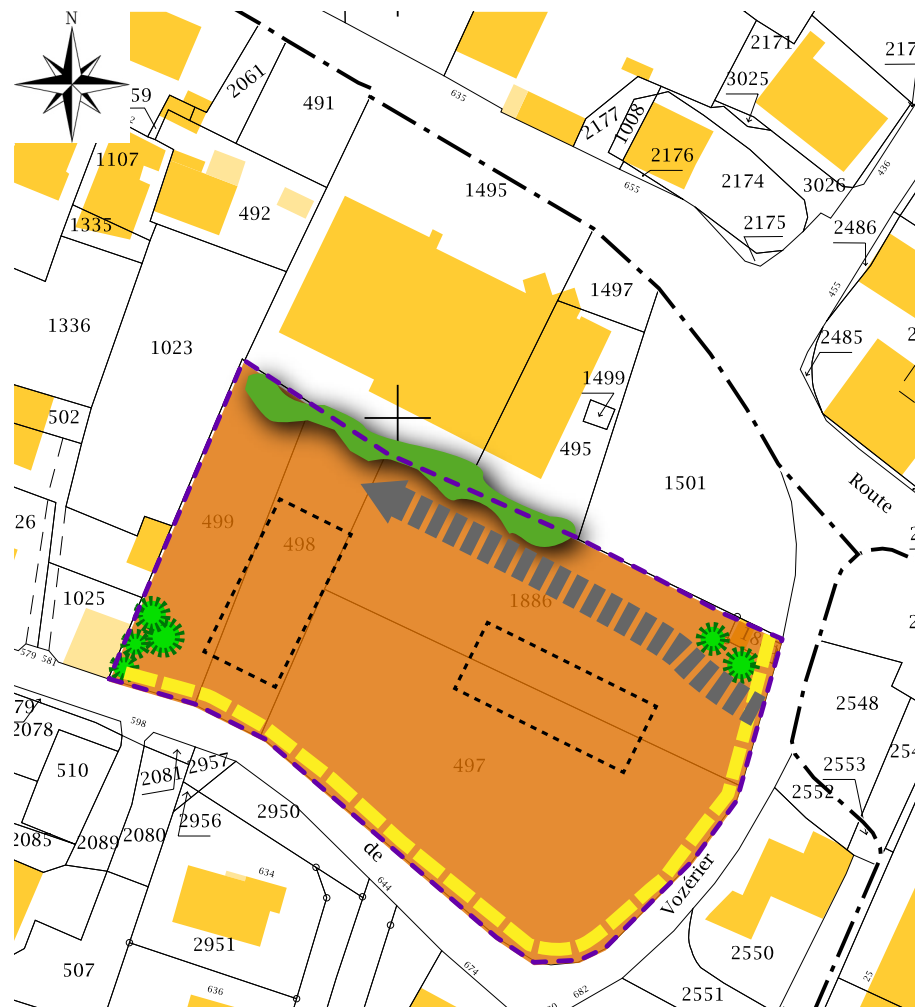
### ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

**Environ 18 logements, soit 36 logements/ha**

**ZONE 1AUc / secteur Vozérier (environ 0,5 ha)**

**SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE**

**NB:** La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

**CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE**

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'ouverture devra s'effectuer par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone (en seule tranche).

**Respect des travaux «annexe eaux pluviales»**

**Réalisation de logements sociaux (servitude au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)**

**PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER**

La règle applicable à la zone est celle de la zone UC

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.


Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (espaces publics, aires de stationnement, jardins privés, espaces paysagers, ...).
- Végétaux


## ZONE 1AUc / secteur Vozérier (environ 0,5 ha)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Accessibilité et déplacement

 - un seul accès à l'opération sera autorisée. Il devra prendre en compte les règles de recul vis à vis du transformateur électrique existant.


- la desserte interne à la zone sera organisé depuis cet accès unique : il permettra la desserte des différents secteurs de constructibilité.

 Des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes, notamment avec un aménagement le long de la route de Vozérier. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.

- Des stationnements enterrés pourront être développés.

- La réalisation de stationnements est souhaitée, par poches, au Nord des constructions.

#### Nature et caractéristiques des constructions :

 - Les formes urbaines devront respecter les densités et les ratios de surface par logement souhaités par le SCoT, en vue de favoriser l'habitat collectif et intermédiaire.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Traitement paysager et espace public

- Un espace commun de type aire de jeux devra être mis en place à l'échelle de l'opération.

- Les espaces situés entre l'opération et les constructions existantes feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).

Il conviendra d'être très vigilant sur les aménagements en interface avec l'entreprise existante au nord de l'opération, afin d'intégrer les nuisances générées par cette activité.

### ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

**Environ 20 logements, soit 40 logements/ha**

**ZONE 1AUc / secteur Arculinges (environ 0,66 ha)**

**SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE**

**NB:** La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

**CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE**

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

Respect des travaux «annexe eaux pluviales»

Réalisation de logements sociaux (servitude au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

Réalisation des réseaux d'assainissement (eaux usées) par l'opérateur

**PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER**

La règle applicable à la zone est celle de la zone UC

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (espaces publics, aires de stationnement, jardins privés, espaces paysagers, ...).
- Végétaux

## ZONE 1AUc / secteur Arculinges (environ 0,66 ha)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Accessibilité et déplacement

- l'accès sera autorisé uniquement depuis la route des Arculinges pour des raisons de sécurité
- La voie de desserte interne desservira l'ensemble de l'opération et devra permettre l'accès à la parcelle n°372. Un cheminement mode doux accompagnera cette voirie interne.
- Des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.
- des stationnements enterrés pourront être développés

#### Nature et caractéristiques des constructions :

- Le bâtiment existant (parcelle 372) pourra être réhabilité ou reconstruit dans un volume similaire.

- Secteur d'habitat collectif (volume de type ferme) pour être en cohérence avec les volumes situés sur les parcelles voisines. Il est envisagé 10 logements.

- Secteur d'habitat de type intermédiaire souhaité (8 logements) pour être en cohérence avec les formes existantes et permettre une densification raisonné du hameau

La réalisation de stationnements est souhaitée au Nord des constructions, dans la mesure du possible, et par poche mutualisée.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Traitement paysager et espace public

- les espaces privatifs seront implantés de préférence au Sud des constructions
- la voirie de desserte interne devra faire l'objet d'une traitement paysager et permettre une gestion durable des eaux pluviales (noues paysagères par exemple)
- les haies séparatives devront être traitées avec des essences locales

### ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

**Environ 18 logements, soit 40 logements/ha**

**ZONE 1AUc / secteur Les Tranchées (environ 0,48 ha)**

**SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE**

**NB:** La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

**CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE**

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'ouverture devra s'effectuer par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone (en seule tranche).

**Respect des travaux «annexe eaux pluviales»**

**PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER**

La règle applicable à la zone est celle de la zone UC

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (espaces publics, aires de stationnement, jardins privés, espaces paysagers, ...).
- Végétaux



## ZONE 1AUc / secteur Les Tranchées (environ 0,48 ha)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Accessibilité et déplacement

- L'accès à la zone sera assuré depuis la route des Paquis. Un seul accès au tènement depuis la route des Paquis sera autorisé
- Une voie de desserte interne, au Nord du secteur pourra desservir une part du stationnement en aérien exigible au titre de l'opération. Cette voirie devra être indépendante du chemin existant
- Des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.

#### Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'habitat de type intermédiaire souhaité (4 à 6 logements) pour être en cohérence avec les formes existants en amont

La réalisation de stationnements est souhaitée au Nord des constructions.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Traitement paysager et espace public

- les espaces privatifs seront implantés priviligiérement au Sud des constructions
- Les espaces situés entre l'opération et les habitations existante, la route des paquis feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).

### ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS



**Environ 6 logements, soit 12 logements/ha**




## ZONE UC / secteur - rue de la Plaine Nord (environ 0,53 ha)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Accessibilité et déplacement

-  - L'accès à la zone sera assuré depuis la rue de la Plaine. L'intersection avec la rue de la Plaine devra être traitée.
- Une voie de desserte interne pour chaque secteur est prévue, pouvant desservir une part du stationnement en aérien exigible au titre de l'opération.
-  - Des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.


#### Nature et caractéristiques des constructions :

-  - Secteur d'habitat de type intermédiaire ou petit collectif R+1+C souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur. Il s'agit de faire le lien avec les constructions existantes et de ne pas créer de masque visuel trop conséquent

Les aires de stationnement pour les visiteurs pourront être implantées en aérien (avec une implantation au nord du secteur)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Traitement paysager et espace public

-  - Un espace commun de type aire de jeux devra être mis en place à l'échelle de l'opération. Cet espace devra être accessible pour l'ensemble des résidents.
- Les espaces situés entre la voie de desserte interne et la plage agricole feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).
- les espaces privatifs seront implantés priviligièrement au Sud des constructions

### ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

**Environ 18 logements, soit 35 logements/ha**

**ZONE UC / secteur - rue de la Plaine Sud (environ 0,41ha)**

**SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE**

**NB:** La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

**CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE**

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

Respect des travaux «annexe eaux pluviales»

**PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER**

La règle applicable à la zone est celle de la zone UC.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.



Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (espaces publics, aires de stationnement, jardins privés, espaces paysagers, ...).
- Végétaux


## ZONE UC / secteur - rue de la Plaine Sud (environ 0,41 ha)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Accessibilité et déplacement

-  - L'accès à la zone sera assuré depuis la rue de la Plaine. L'intersection avec la rue de la Plaine sera à traiter.
- Une voie de desserte interne pour chaque secteur est prévue, pouvant desservir une part du stationnement en aérien exigible au titre de l'opération.
-  - Des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.

#### Nature et caractéristiques des constructions :

 - Secteur d'habitat de type intermédiaire ou petit collectif R+1+C souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur. Il s'agit de faire le lien avec les constructions existantes et de ne pas créer de masque visuel trop conséquent.

Les constructions devront respecter les règles de recul par rapport à la RD.

Les aires de stationnement pour les visiteurs pourront être implantées en aérien (avec une implantation au nord du secteur)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Traitement paysager et espace public

- Un espace commun de type aire de jeux devra être mis en place à l'échelle de l'opération. Cet espace devra être accessible pour l'ensemble des résidents.
- Les espaces situés entre la voie de desserte interne et la plage agricole feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).
- les espaces privatifs seront implantés privilégièrement au Sud des constructions

### ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

**Environ 14 logements, soit 35 logements/ha**



## ZONE UC / secteur Vallière (environ 3ha)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Accessibilité et déplacement

- L'accès à la zone sera assuré depuis l'impasse des Alysses existante. Un seul accès sera autorisé pour des raisons de sécurité.
- La voie desserte interne pourra comporter une part du stationnement en aérien exigible au titre de l'opération et devra permettre un bouclage «mode doux» uniquement (aucune connexion Véhicule ne pourra être autorisée sur la rue de Vallières)
- des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.
- Intersections à traiter entre l'impasse des Alysses et la desserte interne de la zone
- en cas de réalisation de parkings enterrés, les affouillements pourront déroger au règlement.

#### Nature et caractéristiques des constructions :

- l'opération devra respecter une mixité des formes urbaines (principes du SCoT) avec de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel. La répartition sera composée de 40% d'habitat collectif, 40% d'habitat intermédiaire, 20% d'habitat individuel (la répartition pourra être différente mais comporter à minima 40% d'habitat collectif).
- les affouillements (gestion des déblais / remblais) devront s'adapter à la topographie du site. En cas d'impossibilité technique liée à des stationnements souterrains, des dérogations pourront être autorisées.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les stationnements souterrains seront non clos. Une part du stationnement pourra être prévue en aérien le long de la voie de desserte (notamment le stationnement visiteur).

Les aires de stationnements seront implantées en poche afin d'optimiser la gestion du stationnement.

#### Traitement paysager et espace public

- Un espace commun de type aire de jeux devra être mis en place à l'échelle de l'opération. Cet espace devra être accessible pour l'ensemble des résidents.
- Les espaces situés entre l'opération et les habitations existantes feront l'objet d'un traitement paysager de type haie arbustive (essence locale variée).
- L'aménagement devra respecter la topographie existante afin d'éviter des déblais/remblais trop important

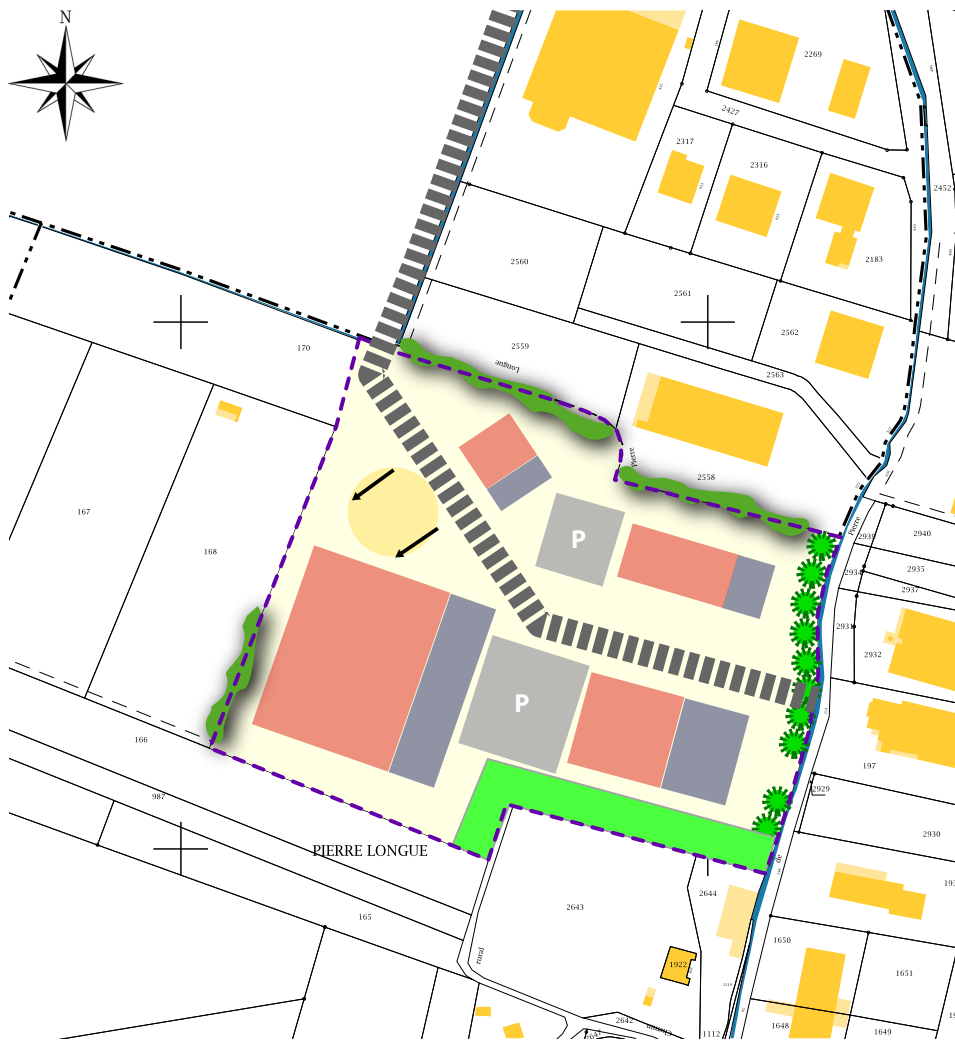
### ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

**Environ 60 logements, soit 40 logements/ha**

**ZONE 1AUX / secteur ZA Pierre Longue (environ 3,5 ha)**

**SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE**

**NB:** La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

**CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE**

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

Respect des travaux «annexe eaux pluviales»

**PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER**

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUx / Ux

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (espaces publics, aires de stationnement, jardins privés, espaces paysagers, ...).
- Végétaux



## ZONE 1AUX / secteur ZA Pierre Longue (environ 3,5 ha)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Accessibilité et déplacement



- l'accès à la zone 1AUx s'effectuera depuis la rue de Pierre Longue et devra permettre un bouclage via l'emplacement réservé n°1.

Un seul et unique accès sera prévu. Il devra prendre en compte les réseaux existants.

La voie principale interne sera aménagée pour permettre la desserte des différents lots.

Des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le secteur devra être accessible pour les déplacements modes doux et permettre des connections.

- les stationnements pourront être développés par poche et être mutualisés selon les besoins des entreprises

#### Nature et caractéristiques des constructions :



- Principe de localisation des lots constructibles à titre indicatif. Ces lots auront une taille et une capacité hétérogène afin d'offrir une diversité dans l'offre d'accueil des entreprises



Pour les lots nécessitant une desserte PL, une plate-forme de retournement devra être prévue sur le tènement.

- L'implantation des bâtiments en interface directe avec la voirie principale devront s'implanter sur une ligne d'implantation (une accroche minimum)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Traitement paysager et espace public

- les espaces fonctionnels seront aménagés de telle façon à être peu visibles depuis la voie principale

- L'interface entre la voirie principale et l'implantation devra faire l'objet d'un traitement paysager



la ripisylve du ruisseau des Pierres Longues devra être maintenue dans le cadre de l'aménagement du site. Un recul complémentaire de 5m vis-à-vis de cet espace sera exigé sur les lots constructibles. Il sera paysager et non clôturé.

- un système de noues paysagères devra traiter la gestion des eaux pluviales

- les boisements accompagnant le chemin rural de Pierre Longue devront préservé dans la mesure du possible, pour traiter notamment l'interface avec les parcelles au nord de la zone.

- un espace inconstructible (sans possibilité de stockage), d'une profondeur de 6m, est exigé pour limiter les nuisances avec les constructions existantes. Cet espace devra faire l'objet d'un traitement paysager.

### OBJECTIFS

**- Répondre aux besoins en matière de foncier économique à l'échelle du territoire du SCoT du Pays Rochois**

**- Valoriser les potentialités du site**

**- Prendre en compte les interfaces naturelles**

**ZONE 1AUy / zone du Livron (environ 3,55 ha)**



**CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE**

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

Levée du périmètre de gel au titre de l'article L.151-41-5 du code de l'urbanisme

Respect des travaux «annexe eaux pluviales»

**PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER**

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUy / Uy

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (espaces publics, aires de stationnement, jardins privés, espaces paysagers, ...).
- Végétaux


 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

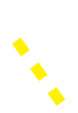
## ZONE 1AUy / zone du Livron (environ 3,55 ha)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Accessibilité et déplacement

- l'accès à la zone 1AUy s'effectuera depuis le chemin du Livron.

 Un seul et unique accès sera prévu. Il devra prendre en compte les réseaux existants. Cet accès permettra les dessertes internes aux différents secteurs et constructions

 Les voiries internes seront accompagnées de modes doux. Des continuités piétonnes seront aménagées en lien avec les secteurs limitrophes. Le passage «mode doux» sous la RD1203 devra être aménagé.


- les aménagements devront anticiper la mise en place de desserte pour les transports en commun.

- les stationnements pourront être développés par poche et être mutualisés selon les besoins des commerces et des activités.

Les parkings souterrains sont recommandés à l'échelle de l'opération.

- les stationnements pour les deux roues devront répondre aux besoins de l'opération (mise en place de garage à vélo par exemple)

#### Nature et caractéristiques des constructions :

 - Principe de localisation des lots constructibles à titre indicatif. Ces lots auront une taille et une capacité hétérogène afin d'offrir une diversité dans l'offre d'accueil des entreprises

- L'implantation des bâtiments devra s'implanter avec une accroche minimum. Des décrochés seront possibles. Il est demandé de respecter les règles de recul par rapport à la RD.

- les constructions devront avoir une hauteur maximum de 12m, les toitures à pan seront autorisées pour les constructions hôtelières. Les locaux techniques devront être intégrés aux constructions.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

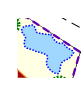
- L'architecture, à l'échelle de la zone, devra être homogène et les enseignes devront être intégrées et uniformisées.

#### Traitement paysager et espace public

- les espaces fonctionnels seront aménagés de telle façon à être peu visibles depuis la voie principale, les locaux techniques devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

- L'interface entre la voirie principale et l'implantation devra faire l'objet d'un traitement paysager

- les voiries internes devront être plantées avec des essences locales pour favoriser l'intégration de l'opération et créer un interface de qualité avec les constructions existantes

 - un système de noues paysagères avec un bassin de rétention des eaux pluviales est exigé à l'échelle de l'opération, pour traiter la gestion des eaux pluviales

- les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle et les aménagements devront limiter l'imperméabilisation

### OBJECTIFS

- Répondre aux besoins en matière de foncier commercial à l'échelle du territoire du SCoT du Pays Rochois
- Valoriser les potentialités du site
- Prendre en compte les interfaces naturelles
- Avoir une gestion durable des eaux pluviales