

Bourg-de-Péage

Plan Local d'Urbanisme



Table des matières

1	Secteur Tordières	9
1.1	Le site	9
1.2	Les objectifs de l'aménagement	9
1.3	Les principes d'aménagement.....	10
2	Secteur République	16
2.1	Le site	16
2.2	Les objectifs de l'aménagement	16
2.3	Les principes d'aménagement.....	17
3	Secteur « Piron »	23
3.1	Le site	23
3.2	Les objectifs de l'aménagement	23
3.3	Les principes d'aménagement.....	24
4	Secteur Marcet	30
4.1	Le site	30
4.2	Les objectifs de l'aménagement	30
4.3	Les principes d'aménagement.....	31
5	Secteur « La Lune »	37
5.1	Le site	37
5.2	Les objectifs de l'aménagement	37
5.3	Les principes d'aménagement.....	38
6	Secteur « Bois des Naix »	44
6.1	Le site	44
6.2	Les objectifs de l'aménagement	44
6.3	Les principes d'aménagement.....	45

7	Secteur centre aquatique	52
7.1	Atouts et contraintes du site	52
7.2	Les objectifs de l'aménagement	52
7.3	Les principes d'aménagement	52
7.4	La palette végétale	57
8	Secteur Kélian	58
8.1	Le site.....	58
8.2	Les objectifs de l'aménagement	58
8.3	Les principes d'aménagement	58
9	Secteurs AUi et 2AU	64
9.1	Les principes d'aménagement	64
10	Le volet programmation	66

Préambule

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation est défini par l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme qui stipule :

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

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

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

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

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

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

NOTA-BENE

Les orientations d'aménagement et de programmation suivantes sont axées sur le développement d'un habitat intermédiaire, qui a l'avantage d'instaurer une densification résidentielle, tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel. Il s'agit d'optimiser la ressource foncière par une forme urbaine adaptée au contexte urbain.

Il convient de donner une définition de ce type d'habitat tel qu'il est envisagé dans le cadre du PLU de la commune.

Habitat intermédiaire : logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants. Cet habitat doit aussi réserver des espaces extérieurs collectifs non dévolus à la voiture et qui devront être de véritables lieux de vie.

De plus sur la commune de Bourg de Péage la notion d'habitat intermédiaire se conjugue avec une qualité environnementale : habitat économe en énergie, récupération et gestion des eaux pluviales, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables.

Cet habitat devra prendre en compte le contexte topographique dans lequel il s'implante et composer un ensemble de qualité architecturale. En aucun cas les constructions standardisées même accolées ou groupées, ne peuvent être considérées comme de l'habitat intermédiaire.

Les photos pages suivantes illustrent cette notion d'habitat intermédiaire.

Avertissement : les représentations graphiques des schémas d'aménagement sont à prendre comme des symboles signifiant des typologies d'habitat, des principes de voiries et de cheminements piétonniers, jardins partagés... Ces représentations laissent libres les compositions architecturales.

Images de références illustrant la notion d'habitat intermédiaire









1 Secteur Tordières

1.1 Le site

Ce site est actuellement occupé par une ancienne activité industrielle et desservi par les rues Pompidou, Kennedy et Jean de La Fontaine. Il est situé en continuité de l'opération de construction en cours des Tordières.

Il est intégré dans l'enveloppe urbaine agglomérée, à proximité des centralités communales et d'agglomération desservi par les transports en commun.



1.2 Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

Principes

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de l'ordre de 35 logements à l'hectare. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs et un habitat dense individualisé seront mis en œuvre.

Des espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

1.3 Les principes d'aménagement

- Organisation globale du site accès et desserte interne (Cf. schéma de principe)

Une voirie traversant le site maillant la rue Kennedy et la rue de la Fontaine devra être aménagée. Elle sera si possible mutualisée avec la voirie de l'opération en cours de construction sur le tènement adjacent selon le principe décrit dans le schéma ci-après.

L'opération devra aménager des parcours en modes doux selon les principes définis dans le schéma de façon à rendre le site perméable aux circulations en modes doux depuis les voies qui entourent le tènement.

- Accessibilité

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

- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront le plus possible avec une exposition majoritaire des constructions au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Le long de la rue Kennedy, le front bâti sera constitué d'un habitat collectif qui aménagera un espace public sur rue. Les pieds d'immeubles accueilleront des activités (commerces, services, équipements, artisanat...).

Le front bâti le long de la rue de la Fontaine sera réservé à un habitat de type « maisons de ville » agrégées à R+1.

La partie centrale sera réservée à un habitat intermédiaire agrégé verticalement et horizontalement.

Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Les hauteurs des constructions

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

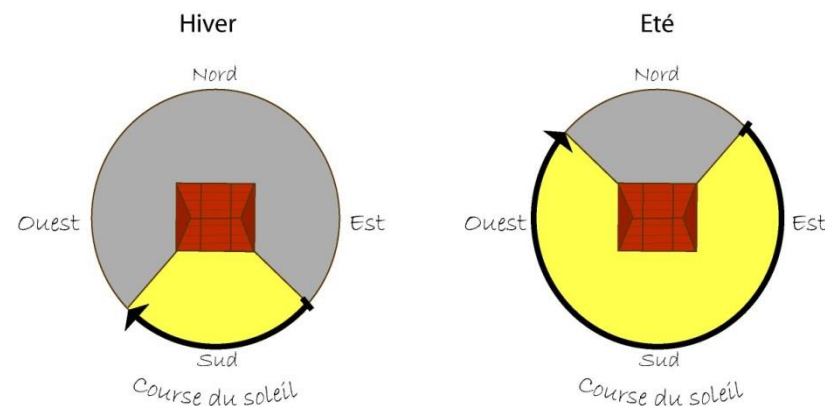
Pour cela une gradation des hauteurs du bâti est exigée selon les principes développés dans le schéma ci-après.

- Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

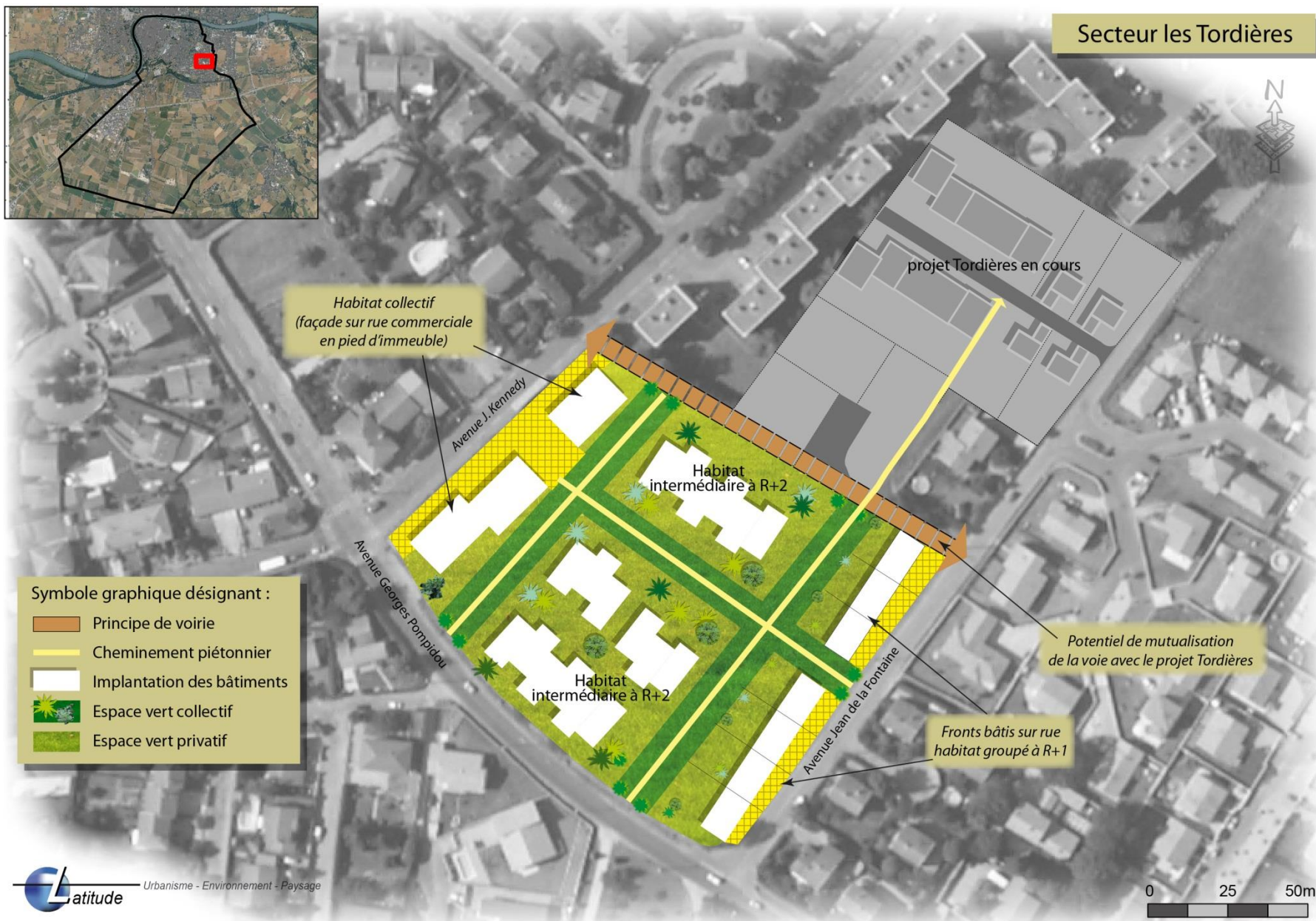
Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

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





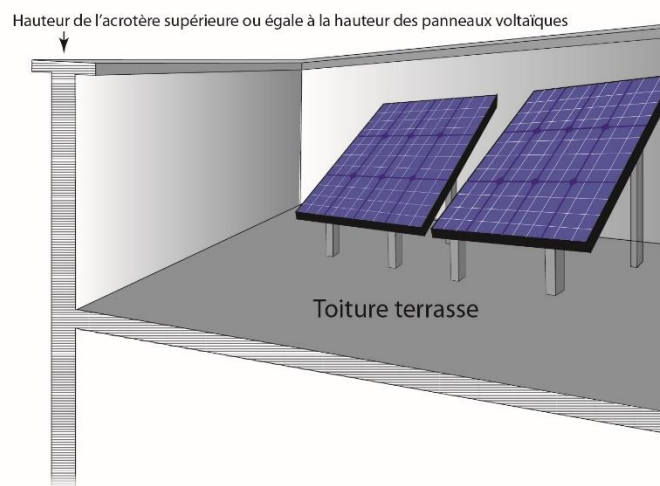
Secteur les Tordières



- Intégration des panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques ou de production d'eau chaude solaire seront placés de façon à s'intégrer dans la construction.

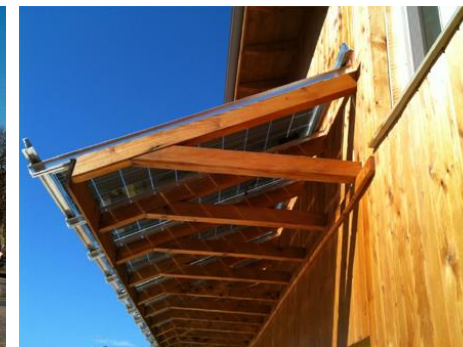
Sur les toitures terrasses les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.



Sur les toitures en pente ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit : le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Les capteurs seront rassemblés et positionnés près du faîtage.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine ils pourront aussi être intégrés dans les façades.

Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleil ou des auvents.



PLU de la commune de Bourg de Péage – Orientations d'aménagement et de programmation

• Les stationnements

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement par logement). Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés.

• Liaisons douces

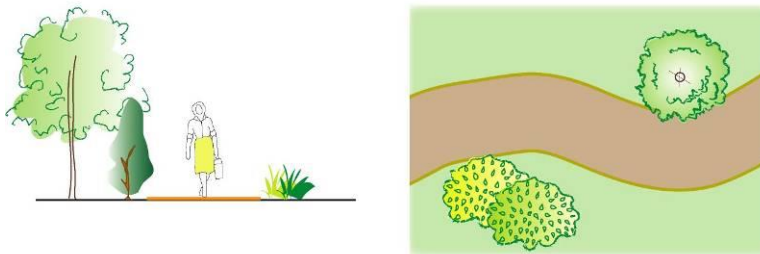
Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma.

Le long des voies ils auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert

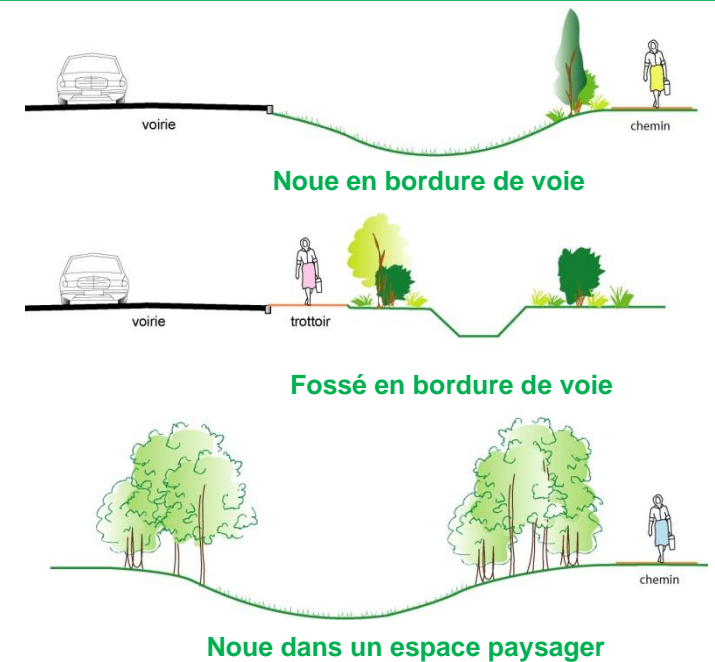


• Gestion des eaux pluviales

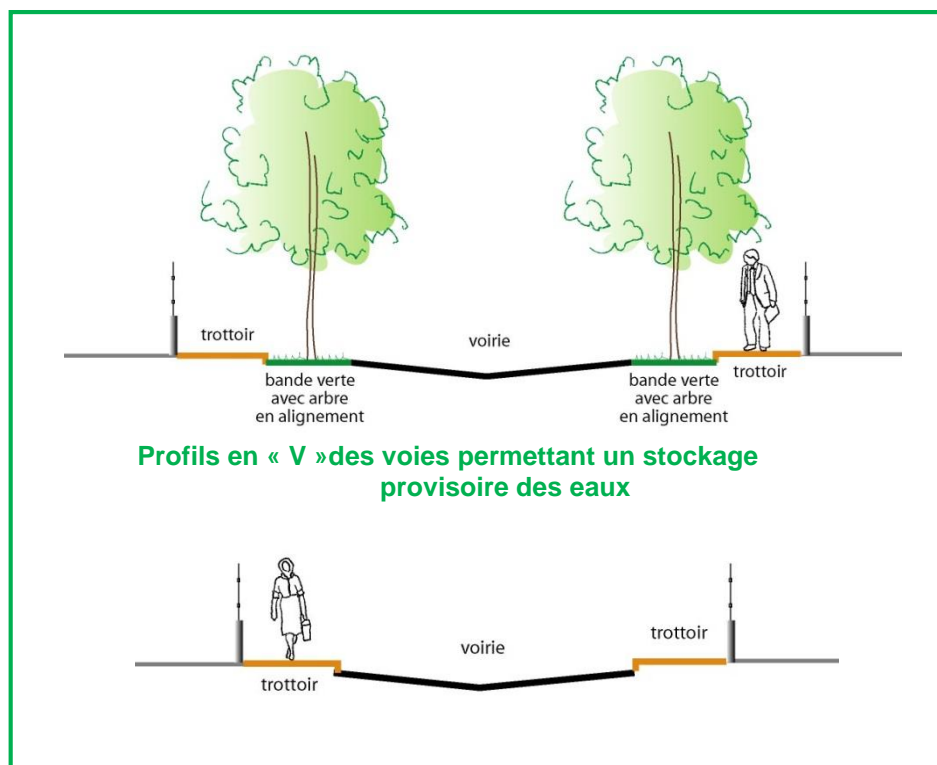
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera réalisé de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Recommandations :
Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.



Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de stockage et recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins etc.).



• Les espaces collectifs

L'opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés et non dédiés aux circulations automobiles ou aux stationnements (allée plantée, courées, aires de jeux) à hauteur minimale de 15 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

• Insertion et traitement paysagers

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée d'arbustes en bosquet
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



PLU de la commune de Bourg de Péage – Orientations d'aménagement et de programmation

- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU
 - Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.



Illustrations de profils :



2 Secteur République

2.1 Le site

Ce site est actuellement constitué d'un cœur d'îlot entre la Grande rue, la rue Mazellier, la rue de la République et celle de l'ancienne gendarmerie.

Il est intégré dans l'enveloppe urbaine agglomérée dans la centralité traditionnelle de la commune et desservi par les transports en commun à proximité.



2.2 Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

Principes:

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de l'ordre de 20 logements à l'hectare. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs et un habitat dense individualisé seront mis en œuvre.

Des espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

2.3 Les principes d'aménagement

- Organisation globale du site accès et desserte interne (cf. *schéma de principe*)

Deux accès automobiles seront aménagés : un depuis la rue de la République, le second depuis la rue Henri Durand. Les deux voies seront reliées par un parcours en modes doux selon les principes définis dans le schéma ci-après de façon à rendre le site perméable aux circulations en modes doux depuis les voies qui entourent le tènement.

- Accessibilité

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

- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront le plus possible avec une exposition majoritaire des constructions au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Un habitat intermédiaire agrégé verticalement et horizontalement sera mis en œuvre. Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Les hauteurs des constructions

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

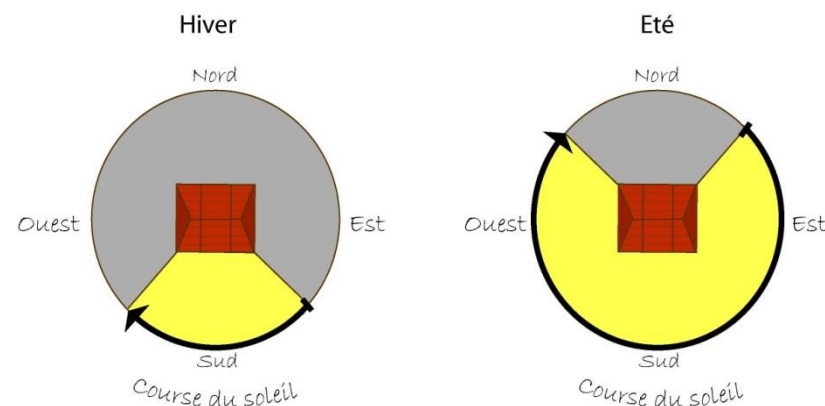
Les hauteurs des constructions seront majoritairement à R+2 mais des décalages de volumétries dans le sens vertical et dans le sens horizontal pourront être mis en œuvre.

- Confort thermique des constructions (*Recommandations*)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

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

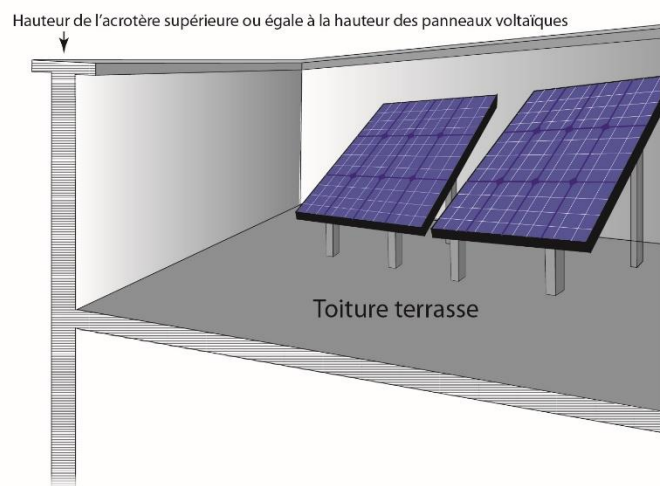




- Intégration des panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques ou de production d'eau chaude solaire seront placés de façon à s'intégrer dans la construction.

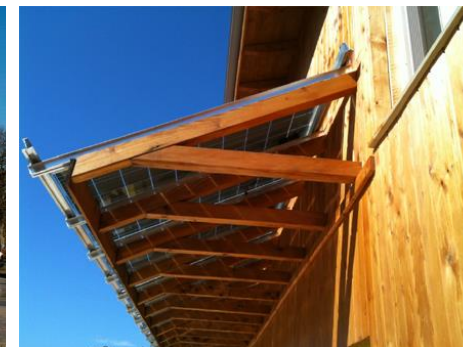
Sur les toitures terrasses les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.



Sur les toitures en pente ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit : le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Les capteurs seront rassemblés et positionnés près du faîtage.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine ils pourront aussi être intégrés dans les façades.

Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleil ou des auvents.



PLU de la commune de Bourg de Péage – Orientations d'aménagement et de programmation

- Les stationnements

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement par logement). Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés.

- Liaisons douces

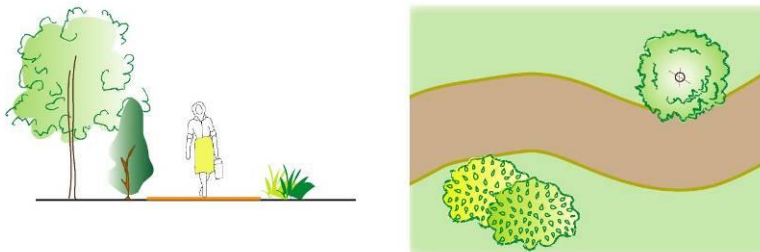
Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma.

Le long des voies ils auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert

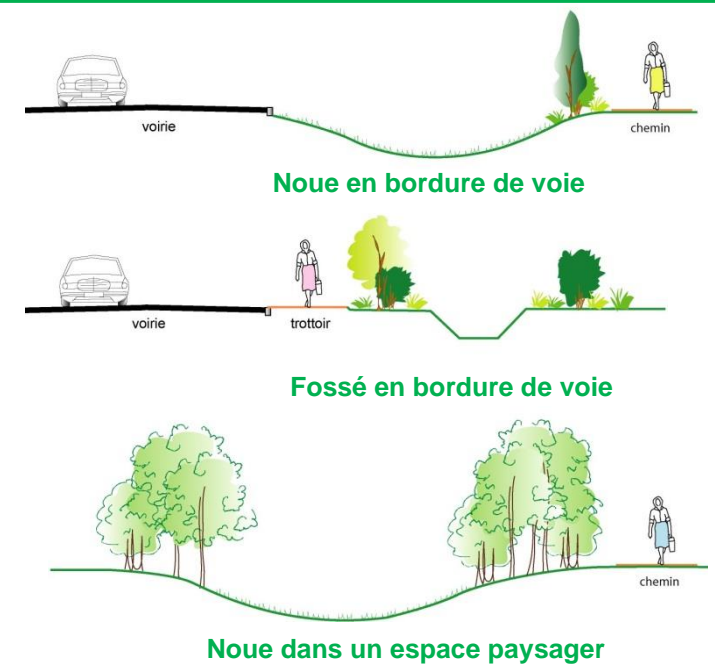


- Gestion des eaux pluviales

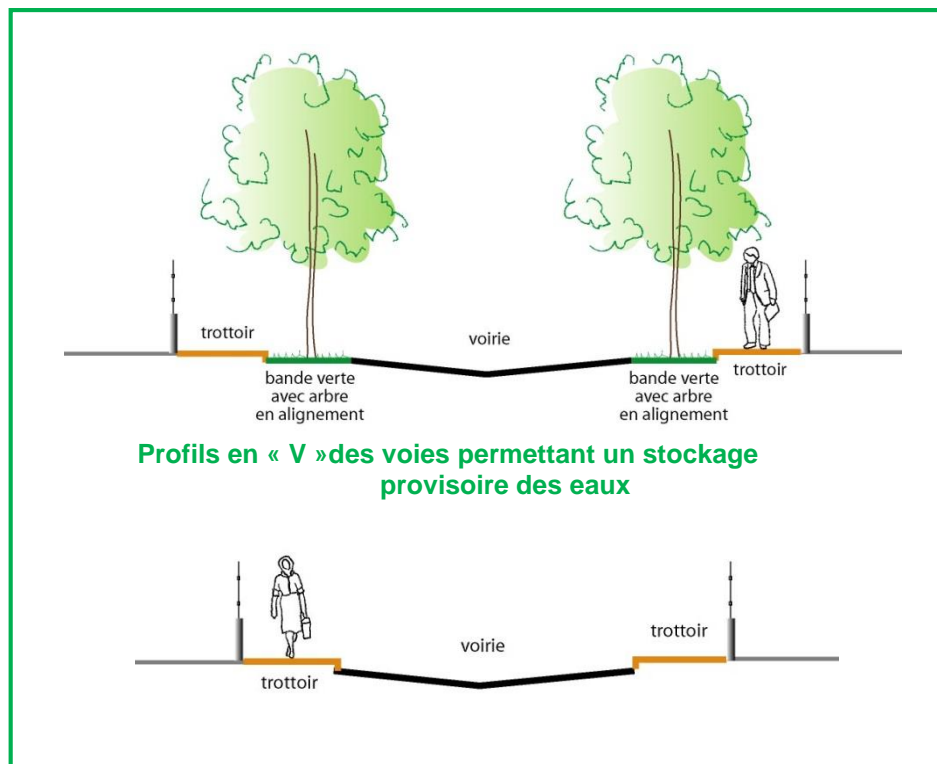
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera réalisé de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Recommandations :
Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.



Les opérations d'aménagement prévoient des dispositifs de stockage et recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins etc.).



• Les espaces collectifs

L'opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés et non dédiés aux circulations automobiles ou aux stationnements (allée plantée, courées, aires de jeux) à hauteur minimale de 15 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

• Insertion et traitement paysagers

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée d'arbustes en bosquet
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



PLU de la commune de Bourg de Péage – Orientations d'aménagement et de programmation

- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU
 - Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.



Illustrations de profils :



3 Secteur « Piron »

3.1 Le site

Ce site est actuellement constitué d'un cœur d'îlot entre la rue Charles Combe et la rue Cheradame.

Il est intégré dans l'enveloppe urbaine agglomérée dans la centralité traditionnelle de la commune et desservi par les transports en commun à proximité.



3.2 Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

Principes:

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de l'ordre de 30 logements à l'hectare. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs et un habitat dense individualisé seront mis en œuvre.

Des espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

Le programme

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre :

Principes:

Pour favoriser cette diversité il est imposé la réalisation un minimum de 5 % de logements locatifs aidés.

3.3 Les principes d'aménagement

- Organisation globale du site accès et desserte interne (Cf. schéma de principe)

Un accès automobiles sera aménagé à partir de l'accès existant rue Cheradame.

Un parcours en modes doux devra être aménagé de façon à relier cet accès à la rue Charles Combe selon les principes définis dans le schéma ci-après de façon à rendre le site perméable aux circulations en modes doux depuis les voies qui entourent le tènement.

- Accessibilité

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

- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront le plus possible avec une exposition majoritaire des constructions au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Un habitat intermédiaire agrégé verticalement et horizontalement sera mis en œuvre. Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Les hauteurs des constructions

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

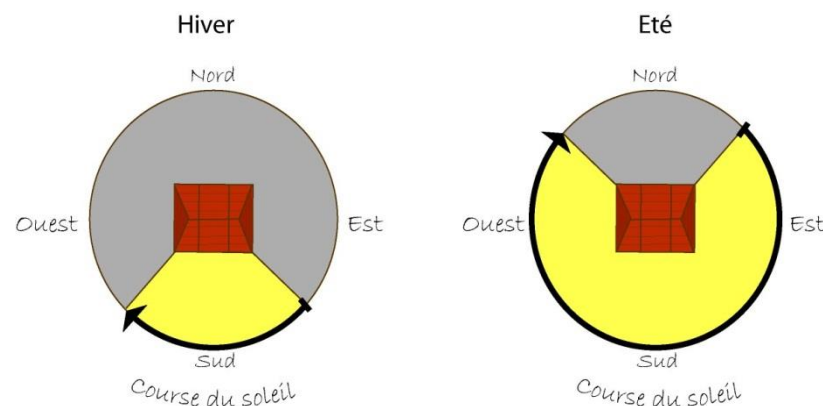
Les hauteurs des constructions seront majoritairement à R+2 mais des décalages de volumétries dans le sens vertical et sens le sens horizontal pourront être mis en œuvre.

- Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

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

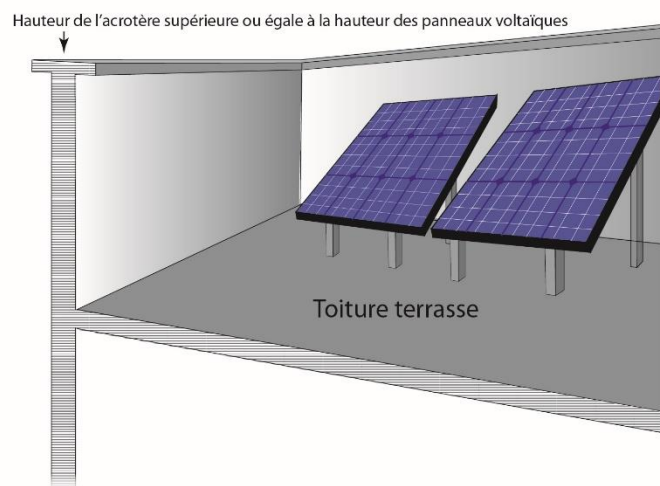




- Intégration des panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques ou de production d'eau chaude solaire seront placés de façon à s'intégrer dans la construction.

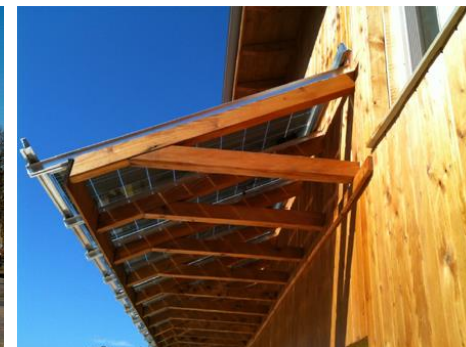
Sur les toitures terrasses les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.



Sur les toitures en pente ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit : le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Les capteurs seront rassemblés et positionnés près du faîtage.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine ils pourront aussi être intégrés dans les façades.

Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleil ou des auvents.



PLU de la commune de Bourg de Péage – Orientations d'aménagement et de programmation

• Les stationnements

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement par logement). Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés.

• Liaisons douces

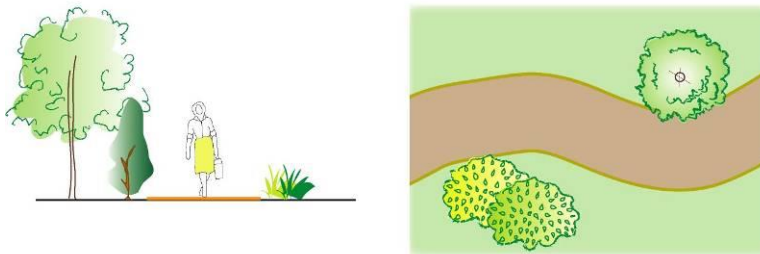
Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma.

Le long des voies ils auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert

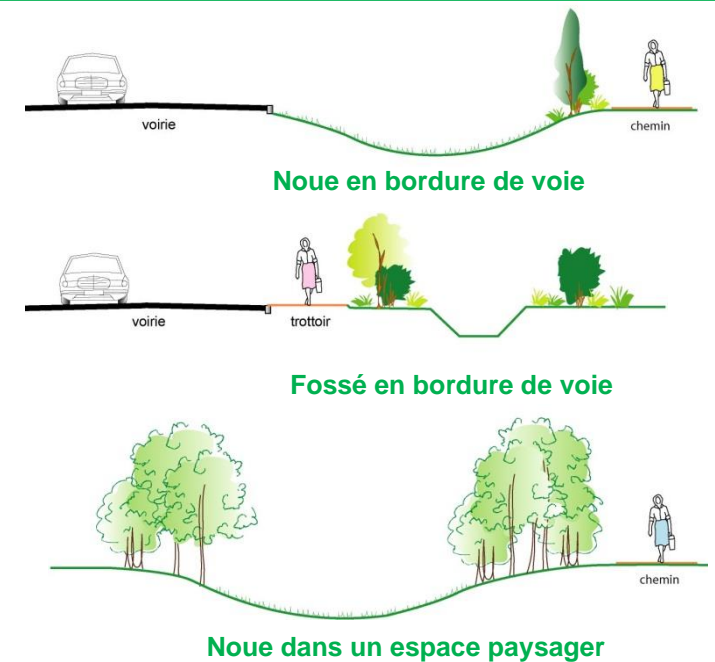


• Gestion des eaux pluviales

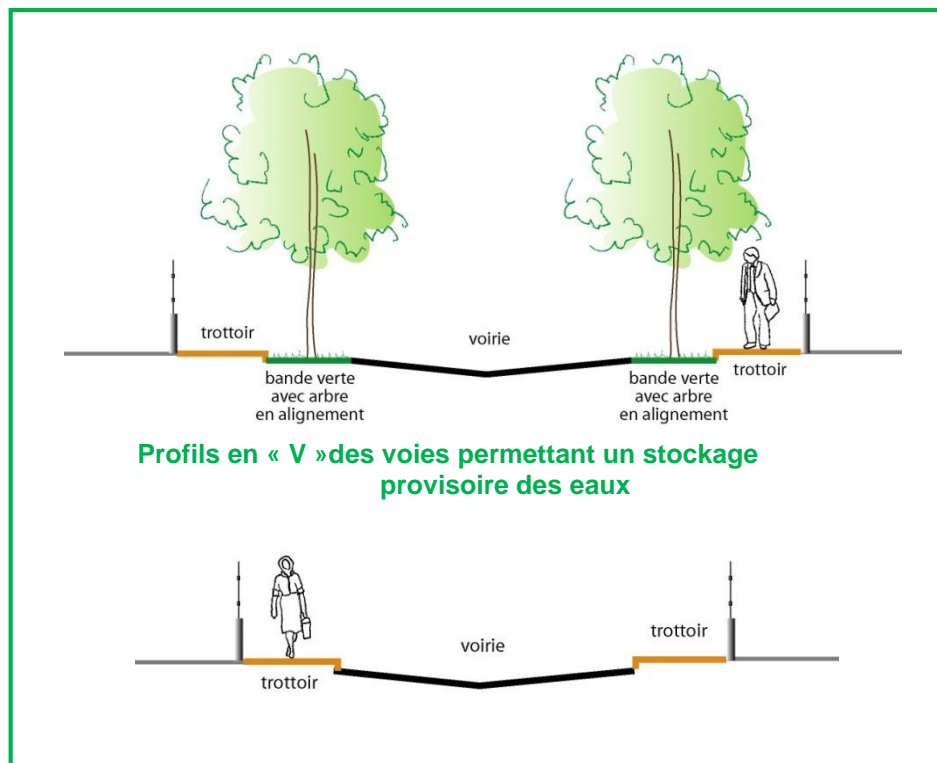
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera réalisé de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Recommandations :
Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.



Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de stockage et recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins etc.).



• Les espaces collectifs

L'opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés et non dédiés aux circulations automobiles ou aux stationnements (allée plantée, courées, aires de jeux) à hauteur minimale de 15 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

• Insertion et traitement paysagers

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée d'arbustes en bosquet
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



PLU de la commune de Bourg de Péage – Orientations d'aménagement et de programmation

- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU
 - Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.



Illustrations de profils :



4 Secteur Marcet

4.1 Le site

Ce site est actuellement bordé au Nord par la rue Baptiste Marcet au Nord et desservi par l'impasse du même nom ainsi que par l'impasse Arod au Sud.

Il est intégré dans l'enveloppe urbaine agglomérée dans la centralité de la commune et desservi par les transports en commun à proximité.



4.2 Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles est proscrite, toutefois la densité devra être adaptée au tissu pavillonnaire adjacent.

Principes:

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de l'ordre de 20 logements à l'hectare. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privés et un habitat dense individualisé seront mis en œuvre.

Des espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

4.3 Les principes d'aménagement

- Organisation globale du site accès et desserte interne (Cf. schéma de principe)

Trois accès automobiles seront aménagés : un depuis la rue Marcet au Nord, le second en continuité de l'impasse Marcet et le troisième en continuité de l'impasse Arod au Sud .

Ces trois accès devront être reliés par des voies structurantes selon les principes du schéma ci-après.

De plus un parcours en modes doux devra relier la rue Marcet à l'impasse Arod de façon indépendante de la chaussée. Ce parcours s'inscrira dans une trame verte (espace collectif planté).

- Accessibilité

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

- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront le plus possible avec une exposition majoritaire des constructions au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Un habitat intermédiaire agrégé verticalement et horizontalement sera mis en œuvre. Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Les hauteurs des constructions

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

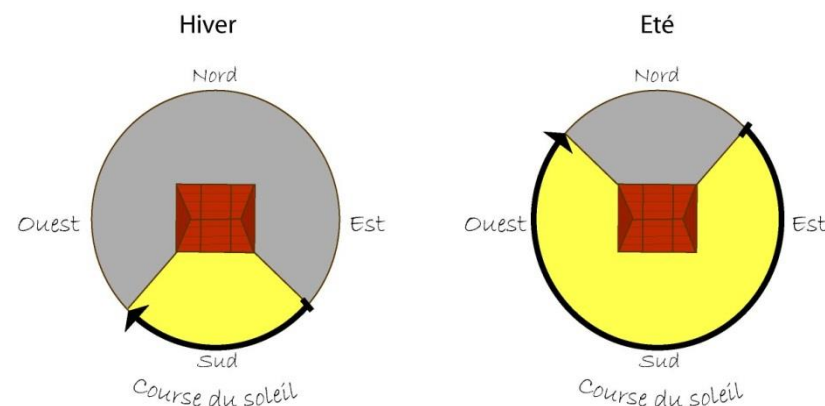
Les hauteurs des constructions seront majoritairement de R+1 à R+2 mais des décalages de volumétries dans le sens vertical et sens le sens horizontal pourront être mis en œuvre.

- Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

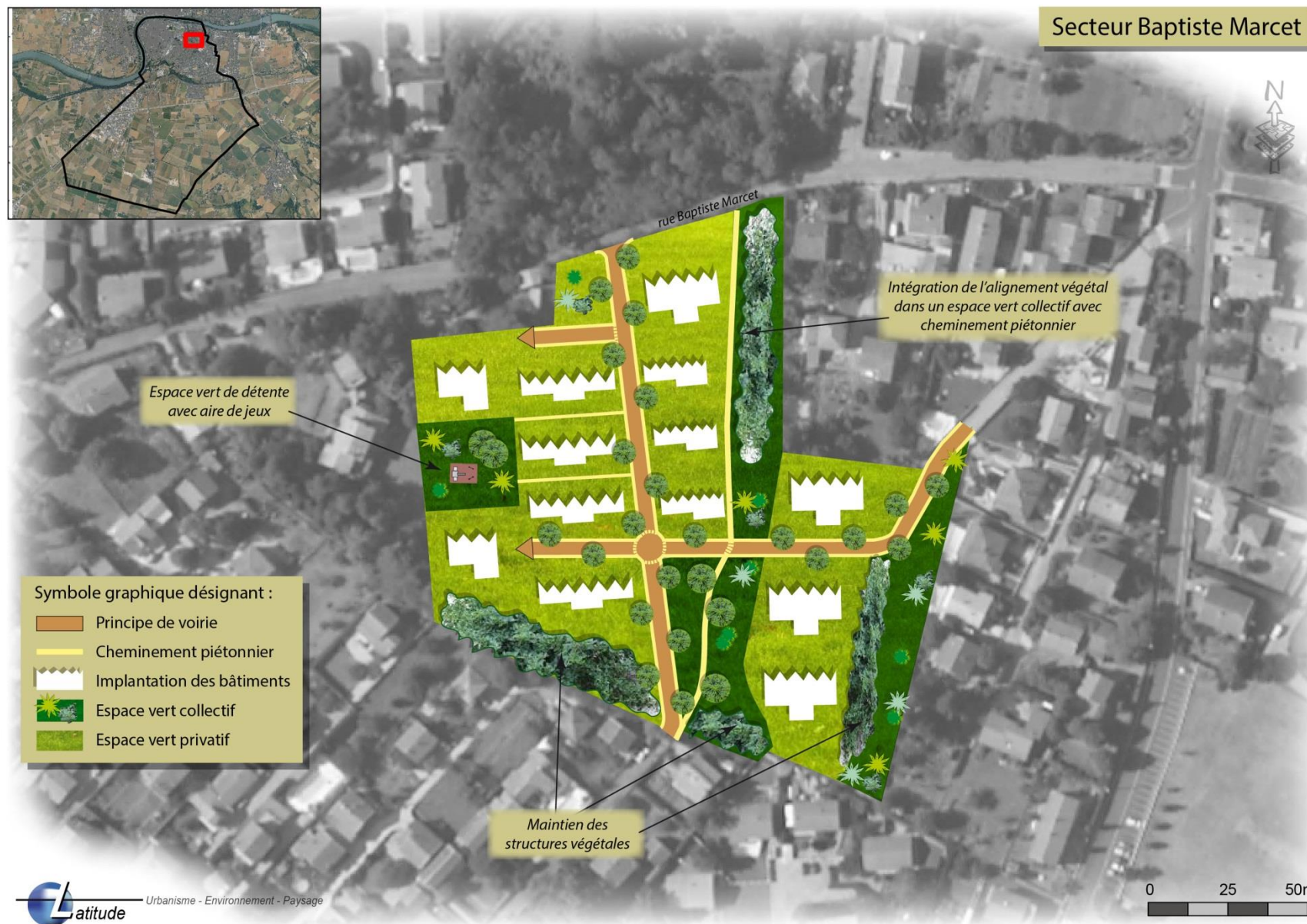
Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

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





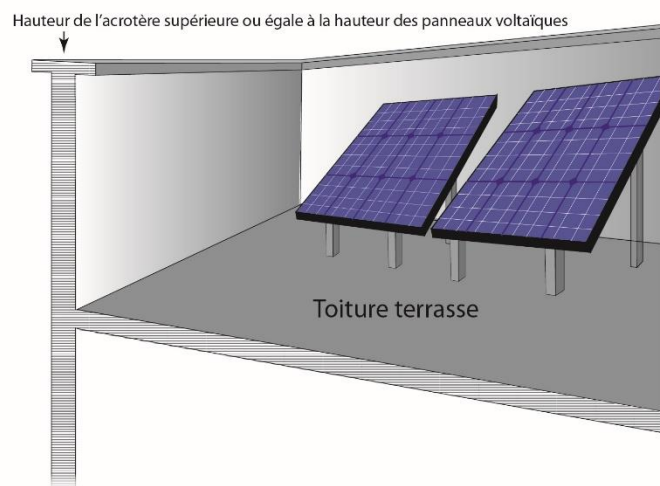
Secteur Baptiste Marcet



- Intégration des panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques ou de production d'eau chaude solaire seront placés de façon à s'intégrer dans la construction.

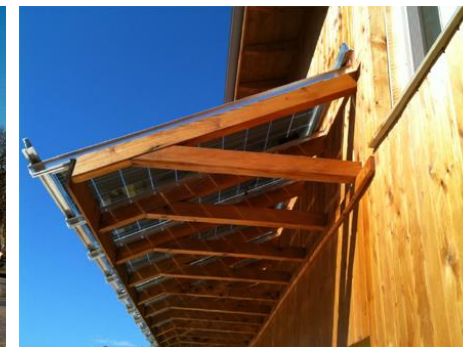
Sur les toitures terrasses les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.



Sur les toitures en pente ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit : le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Les capteurs seront rassemblés et positionnés près du faîtage.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine ils pourront aussi être intégrés dans les façades.

Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleil ou des auvents.



PLU de la commune de Bourg de Péage – Orientations d'aménagement et de programmation

• Les stationnements

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement par logement). Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés.

• Liaisons douces

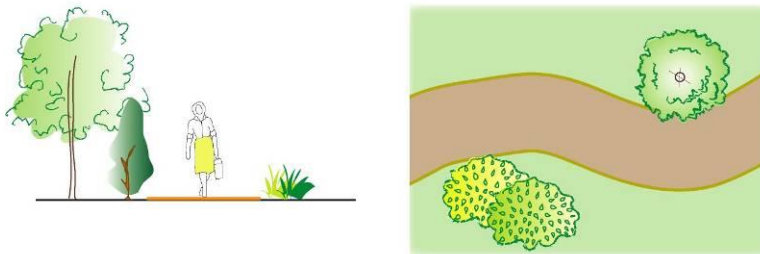
Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma.

Le long des voies ils auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert

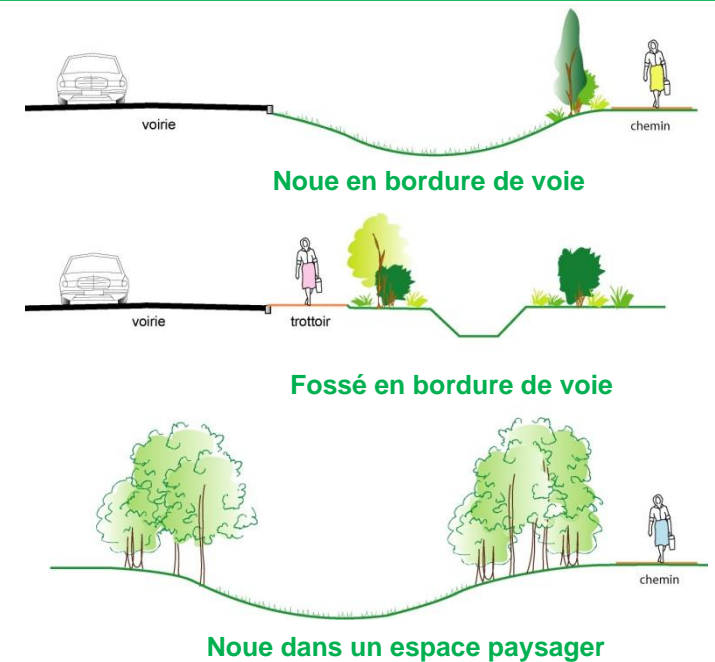


• Gestion des eaux pluviales

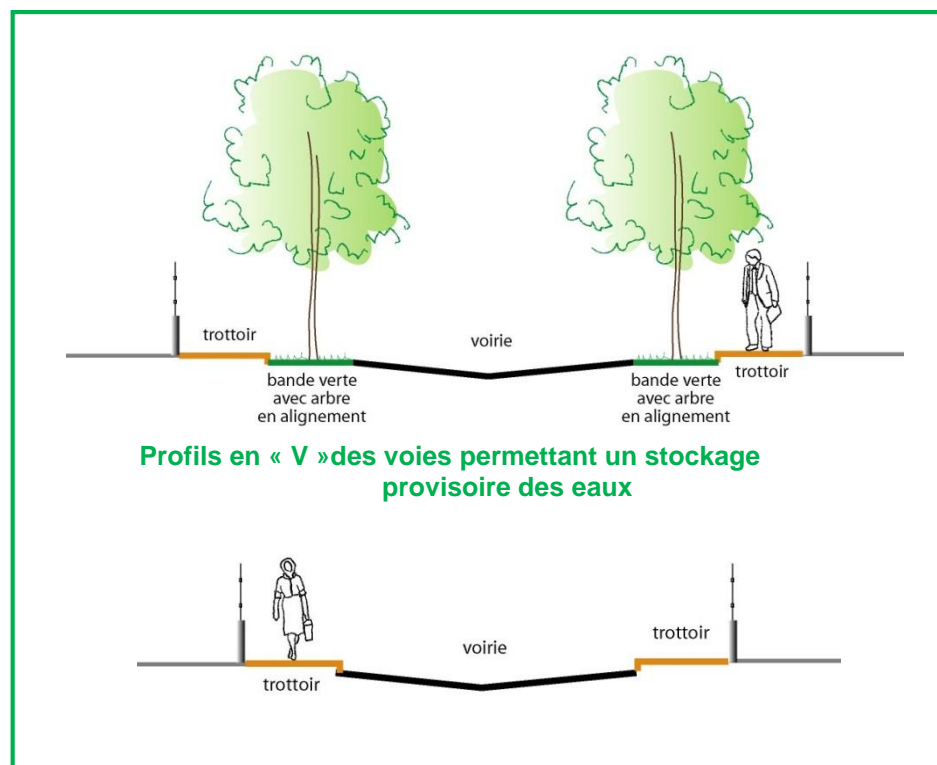
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera réalisé de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Recommandations :
Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.
La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.



Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de stockage et recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins etc.).



- Les espaces collectifs

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés et non dédiés aux circulations automobiles ou aux stationnements (allée plantée, courées, aires de jeux) à hauteur minimale de 15 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

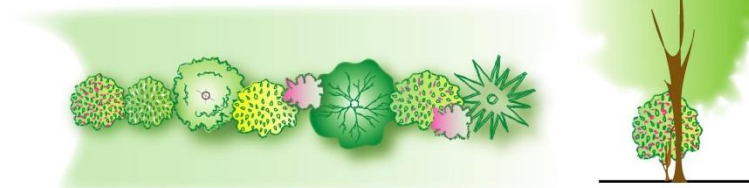
- Maintien de la structure paysagère du site

Les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation ainsi que ceux présentant un intérêt paysager pour le site devront être préservés et intégrés à l'aménagement.

- Insertion et traitement paysagers

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée d'arbustes en bosquet
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



PLU de la commune de Bourg de Péage – Orientations d'aménagement et de programmation

- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU
 - Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.



Illustrations de profils :



5 Secteur « La Lune »

5.1 Le site

Ce site est actuellement constitué de construction anciennement à usage d'entrepôts et d'une prairie n'ayant plus d'usage agricole.

Il est situé en périphérie de l'enveloppe urbaine agglomérée, mais est intégré au quartier à dominante pavillonnaire du quartier de la Lune. Il est desservi par l'allée des Cévennes.



5.2 Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles est proscrite, toutefois la densité devra être adaptée au tissu pavillonnaire adjacent.

Principes:

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de l'ordre de 15 à 20 logements à l'hectare. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi un habitat individualisé dense et du petit intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs seront mis en œuvre.

Des espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

5.3 Les principes d'aménagement

- Organisation globale du site accès et desserte interne (Cf. schéma de principe)

Deux accès automobiles seront aménagés depuis l'allée des Cévennes. Ces voies devront être maillées à l'intérieur du site.

La partie Nord du site située dans la zone de bruit de la voie départementale sera aménagée pour recevoir les systèmes d'assainissement ainsi que les ouvrages de rétention des eaux pluviales. Cet espace devra être planté et arboré dans un aménagement paysagé.

- Accessibilité

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

- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront le plus possible avec une exposition majoritaire des constructions au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Un habitat intermédiaire agrégé verticalement et horizontalement sera mis en œuvre sur la partie Est du site. Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Les hauteurs des constructions

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

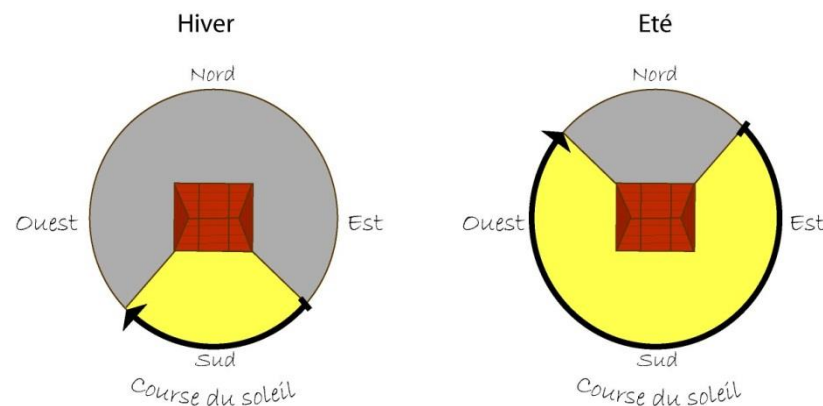
Les hauteurs des constructions seront limitées à R+1 pour s'intégrer dans le tissu pavillonnaire peu dense adjacent.

- Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

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

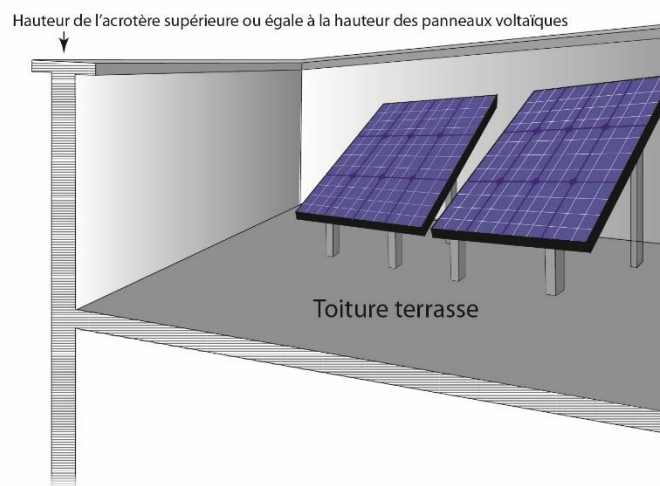




- Intégration des panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques ou de production d'eau chaude solaire seront placés de façon à s'intégrer dans la construction.

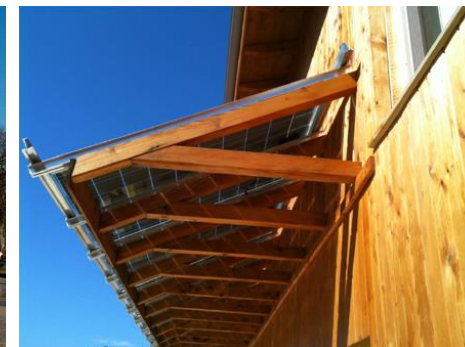
Sur les toitures terrasses les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.



Sur les toitures en pente ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit : le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Les capteurs seront rassemblés et positionnés près du faîtage.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine ils pourront aussi être intégrés dans les façades.

Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleil ou des auvents.



PLU de la commune de Bourg de Péage – Orientations d'aménagement et de programmation

• Les stationnements

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement par logement). Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés.

• Liaisons douces

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées le long des voies, ils auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle.

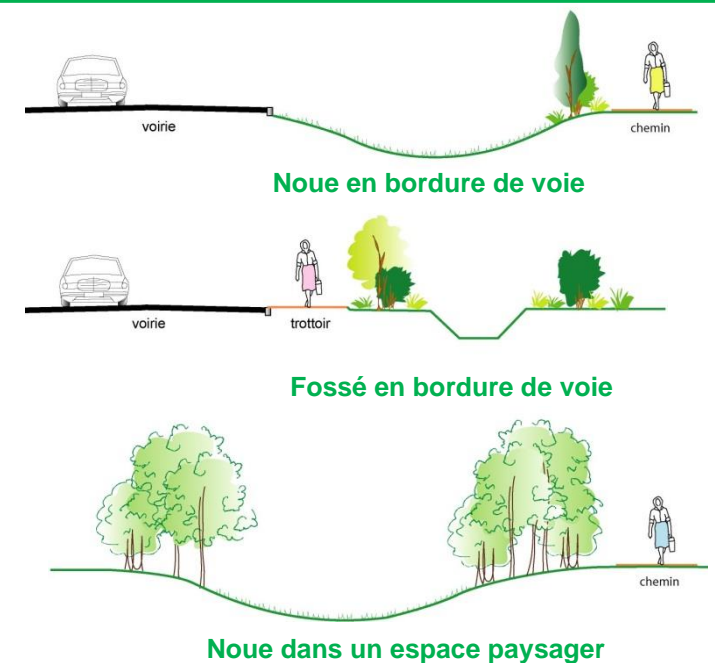
L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

• Gestion des eaux pluviales

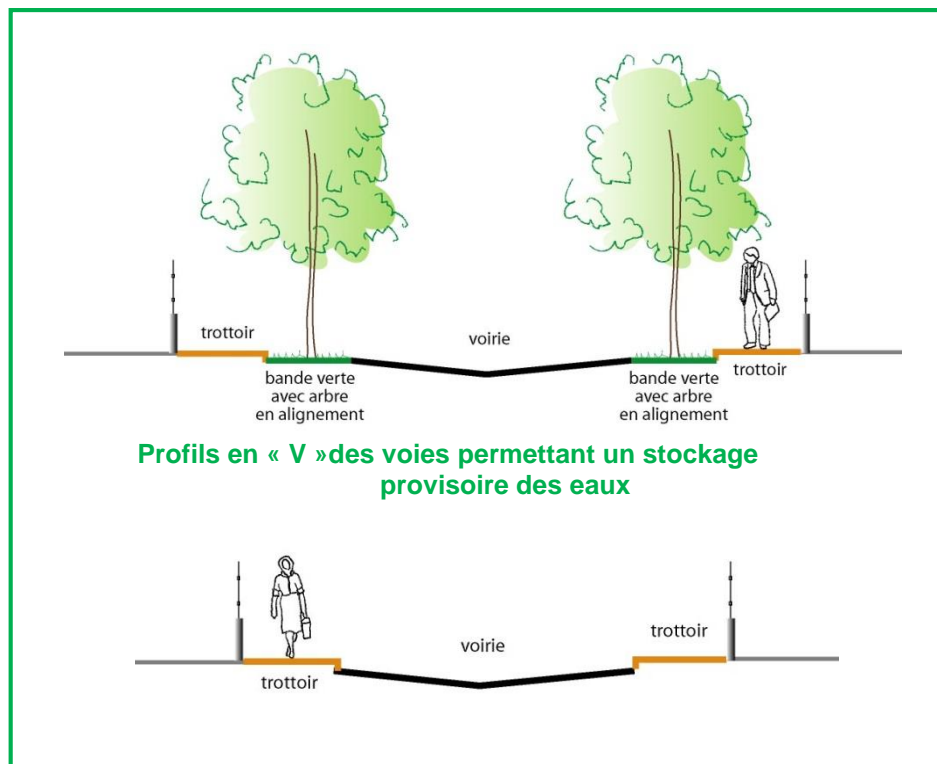
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera réalisé de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Recommandations :
 Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.
 La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.



Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de stockage et recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins etc.).



• Les espaces collectifs

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés et non dédiés aux circulations automobiles ou aux stationnements (allée plantée, courées, aires de jeux) à hauteur minimale de 15 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

• Insertion et traitement paysagers

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée d'arbustes en bosquet
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



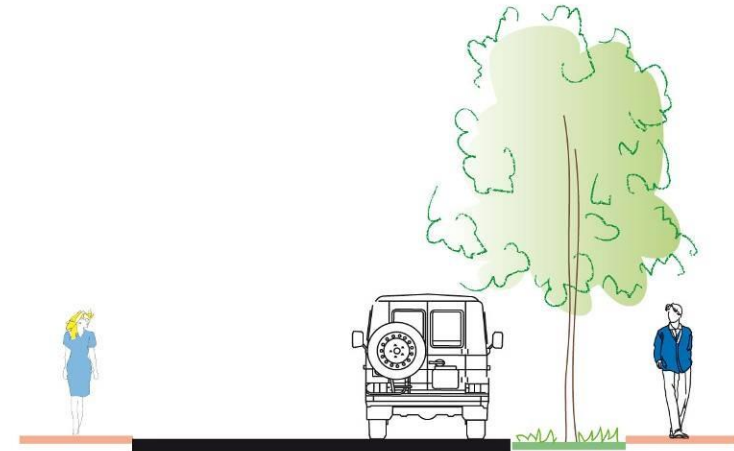
PLU de la commune de Bourg de Péage – Orientations d'aménagement et de programmation

- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU
 - Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.



Illustrations de profils :



6 Secteur « Bois des Naix »

6.1 Le site

Ce site est actuellement constitué d'un tènement en bordure Nord du parc du Bois des Naix. Il est desservi par la rue Louis Pirraud. Il comporte une bande boisée qui le traverse du Nord au Sud.

Il est en limite de l'enveloppe urbaine agglomérée et est situé à proximité des centralités de la commune.



6.2 Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

Principes:

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité de l'ordre de 30 logements à l'hectare qui s'applique sur les parties constructibles de l'orientation d'aménagement. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs et un habitat dense individualisé seront mis en œuvre.

Des espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

Le programme

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre :

Principes:

Pour favoriser cette diversité il est imposé la réalisation au minimum de 5% de logements locatifs aidés sur la partie identifiée au document graphique du PLU.

6.3 Les principes d'aménagement

- Organisation globale du site accès et desserte interne (Cf. schéma de principe)

Deux accès automobiles seront aménagés depuis la rue Pirraud de façon à desservir la profondeur du site.

Au moins une de ces voies pourra être prolongée par un parcours en modes doux permettant de relier la rue Pirraud au parc public du Bois des Naix, de façon à rendre le site perméable aux circulations publiques des piétons.

Ce parcours s'inscrira dans une trame verte (espace collectif planté).

La partie basse du tènement au contact du parc du Bois des Naix sera aménagée dans un espace collectif qui recevra les ouvrages de rétention des eaux pluviales.

- Accessibilité

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

- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront le plus possible avec une exposition majoritaire des constructions au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Un habitat intermédiaire agrégé verticalement et horizontalement sera mis en œuvre. Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Les hauteurs des constructions

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

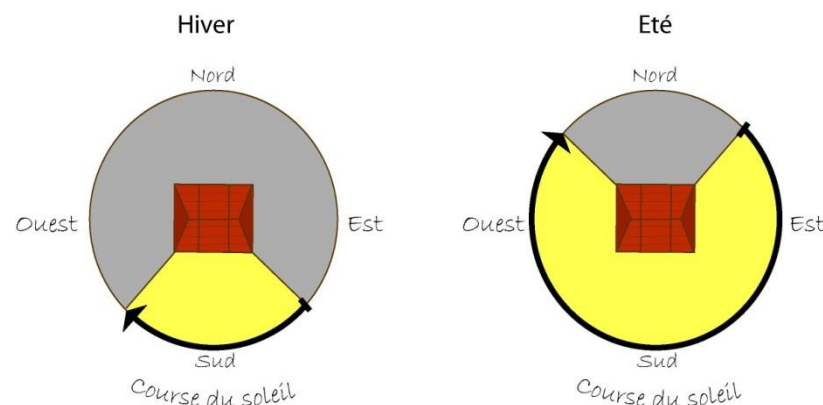
Les hauteurs des constructions seront majoritairement à R+2 mais des décalages de volumétries dans le sens vertical et sens le sens horizontal pourront être mis en œuvre.

- Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

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





- Respect de la topographie

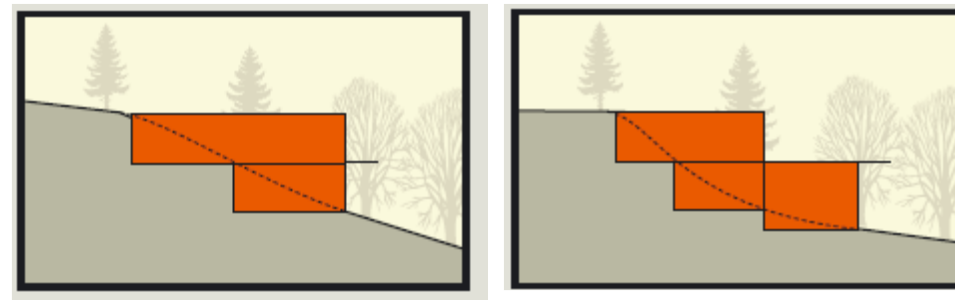
Dans les secteurs de pente, les aménagements et les constructions devront s'adapter à la pente. Ainsi les enrochements sont interdits, les talus seront limités. Ils devront être plantés et présenter une pente douce.

Les constructions devront suivre le plus possible les courbes de niveaux. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

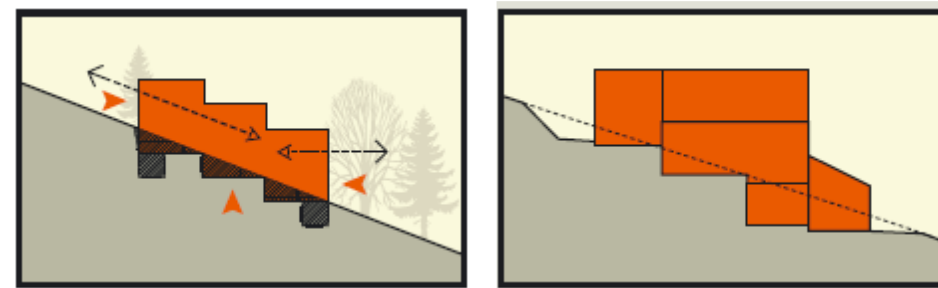


L'intégration des constructions dans la pente sera réalisée de la façon suivante :

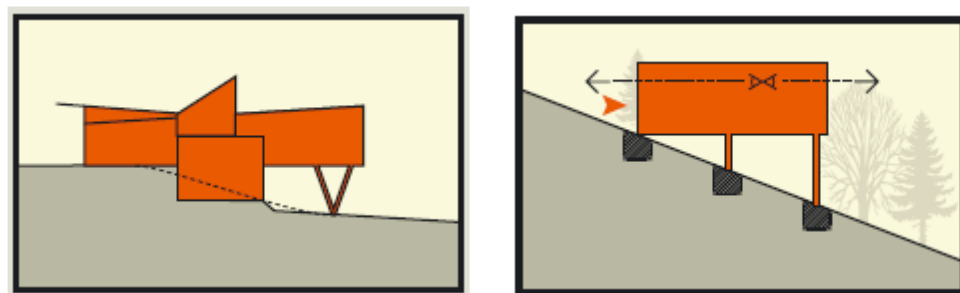
- par encastrement dans le terrain



- En accompagnant la pente (étagement en cascade) :



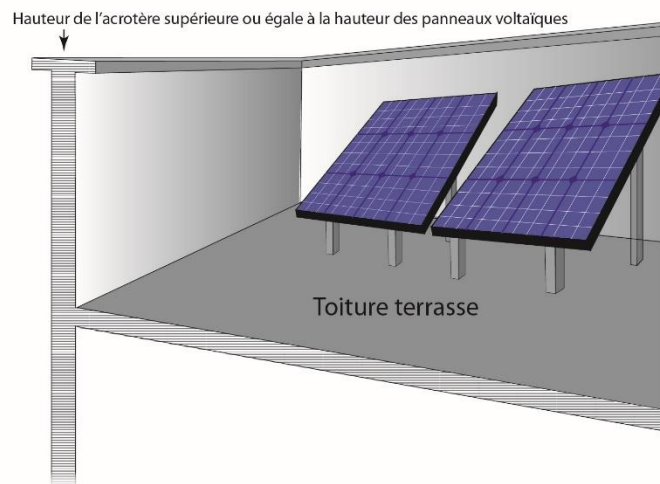
- Ou en utilisant les pilotis :



- Intégration des panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques ou de production d'eau chaude solaire seront placés de façon à s'intégrer dans la construction.

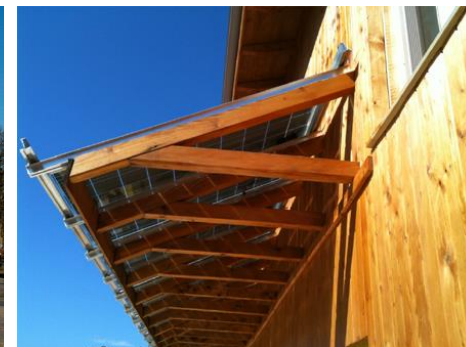
Sur les toitures terrasses les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.



Sur les toitures en pente ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit : le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Les capteurs seront rassemblés et positionnés près du faîtage.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine ils pourront aussi être intégrés dans les façades.

Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleil ou des auvents.



PLU de la commune de Bourg de Péage – Orientations d'aménagement et de programmation

• Les stationnements

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement par logement). Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés.

• Liaisons douces

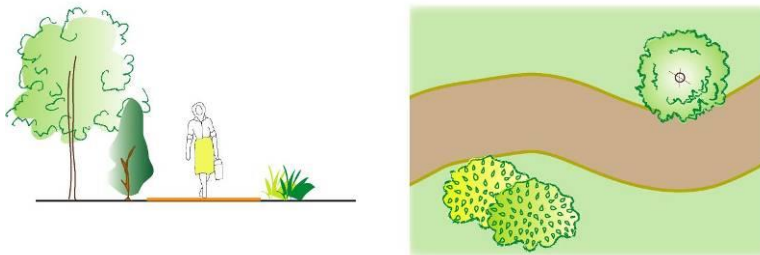
Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma.

Le long des voies ils auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert

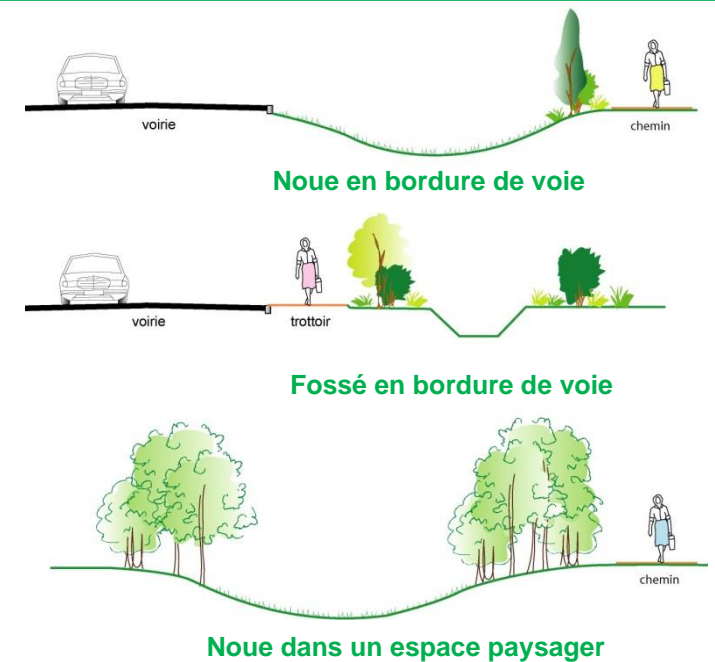


• Gestion des eaux pluviales

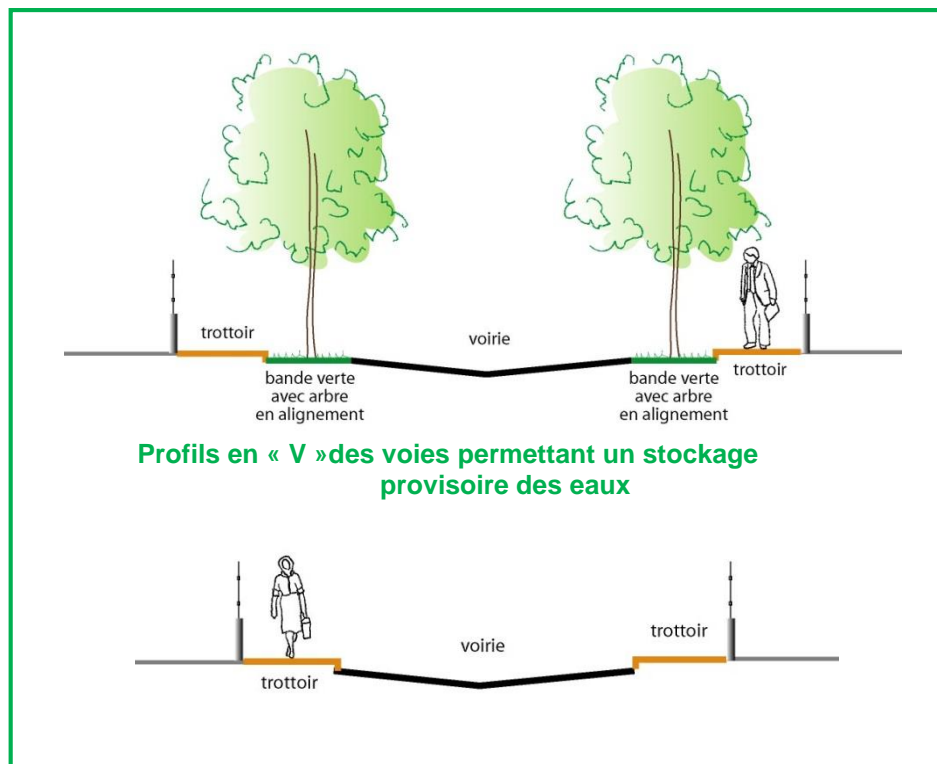
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera réalisé de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Recommandations :
Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.



Les opérations d'aménagement prévoient des dispositifs de stockage et recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins etc.).



• Les espaces collectifs

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés et non dédiés aux circulations automobiles ou aux stationnements (allée plantée, courées, aires de jeux à hauteur minimale de 15 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

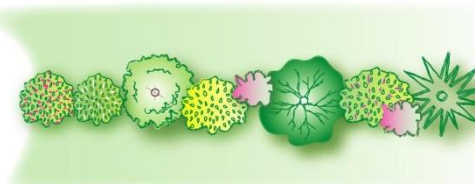
• Maintien de la structure paysagère du site

Les haies, cordons boisés, coulées vertes et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservés et intégrés à l'aménagement.

• Insertion et traitement paysagers

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée d'arbustes en bosquet
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres



PLU de la commune de Bourg de Péage – Orientations d'aménagement et de programmation

- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU
 - Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.



Illustrations de profils :



7 Secteur centre aquatique

7.1 Atouts et contraintes du site

Le site est situé au Sud de la zone agglomérée de Bourg de Péage en limite de la zone d'activités.

Il est bordé à l'Ouest par la RD 538 et à l'Est par le canal de la Bourne.

Le secteur du centre aquatique aujourd'hui construit, a fait l'objet d'une étude en application de l'article L111.14 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement est porté par la communauté de communes.



7.2 Les objectifs de l'aménagement

Le site est destiné à accueillir des activités, des services et des équipements liés aux loisirs.

Le centre aquatique est la première étape de l'aménagement.

7.3 Les principes d'aménagement

- Organisation globale du site accès et desserte interne (Cf. schéma de principe)

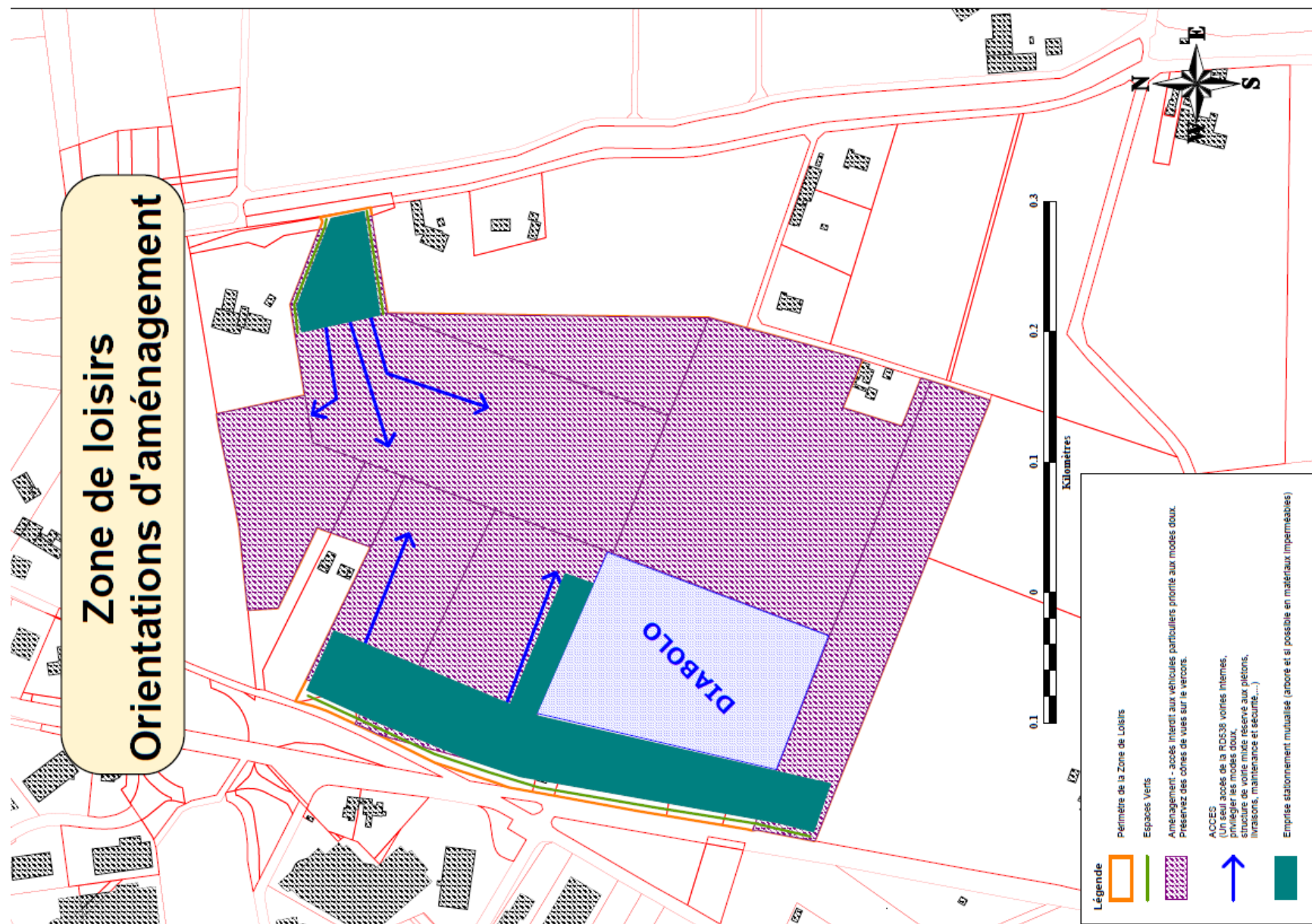
L'accès

Les accès seront limités depuis la RD538. Un espace d'accueil avec stationnements VL mutualisés sera aménagé en entrée de site, et par « poches » à l'intérieur du site.

Traitement paysager

La partie en bordure de la RD538 fera l'objet d'un aménagement paysagé avec un espace planté.

La frange Est donnant sur le canal de la Bourne, sera aménagée en espace planté et recevra une liaison en modes doux irriguant le site depuis le canal.



- Clôtures et entrées

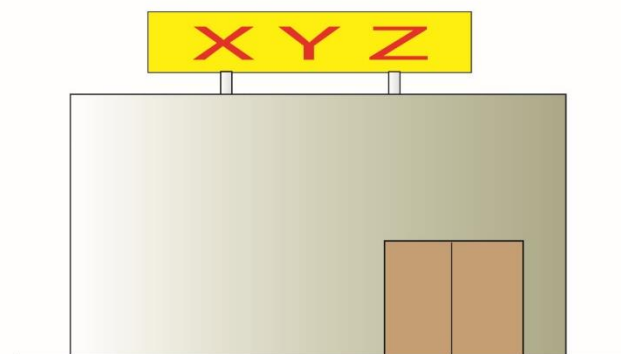
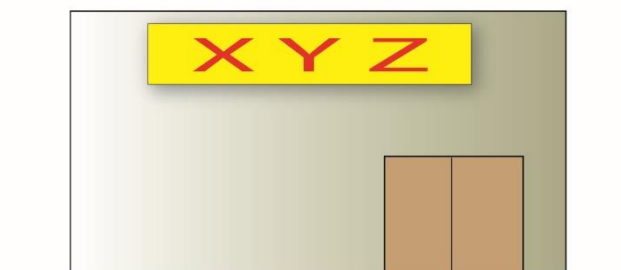
Si des clôtures sont édifiées à l'intérieur de la zone, elles seront traitées par un système entièrement à claire voie.

L'entrée devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, coffrets EDF, GDF, PTT. Ces éléments seront intégrés aux murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).

- Enseignes et éléments techniques des bâtiments

Si des enseignes doivent être apposées, elles sont interdites en toiture. Elles pourront être disposées en façade sans dépasser le niveau de l'acrotère ou l'égout de toiture. Ils seront intégrés à l'architecture du bâtiment ou intégrés aux murs techniques en entrée de lots. Les enseignes doivent être simples, bien proportionnées, et intégrées à l'ambiance générale. Une installation en saillie du bâtiment est à proscrire.

Enseigne autorisée



Enseigne non autorisée

- Parcage des cycles

Les activités accueillant du personnel devront intégrer des stationnements abrités pour les cycles.



- Les bâtiments techniques

Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments. Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de l'entrée charretière ou dans le volume des bâtiments.

- Intégration des ouvrages d'assainissement

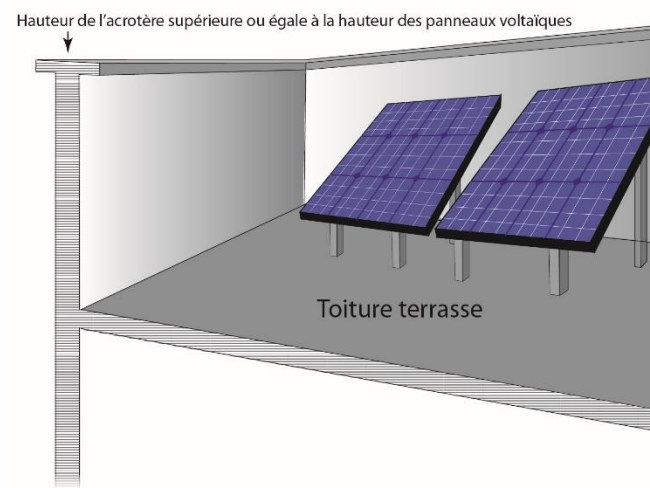
La géométrie des ouvrages de génie civil des bassins de rétention sera définie de manière à minimiser l'impact visuel sur le site et s'intégrer au mieux dans l'aménagement paysager. Les bassins et noues seront plantés.



- Intégration des panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques ou de production d'eau chaude solaire seront placés de façon à s'intégrer dans la construction.

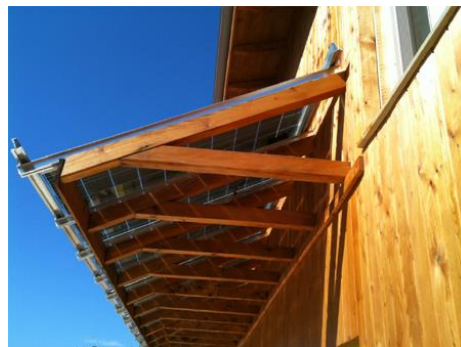
Sur les toitures terrasses les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.



Sur les toitures en pente ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit : le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Les capteurs seront rassemblés et positionnés près du faîtage.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine ils pourront aussi être intégrés dans les façades.

Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleil ou des auvents.



- **Plantation des stationnements**

Les stationnements sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.

- **Les espaces résiduels et les parcelles**

Les espaces libres non utilisés par les constructions, stockages, stationnements, circulations, seront végétalisés en mixant différentes espèces et strates (plantes couvre sols ou de « prairies rustiques », arbustes).



Illustrations de plantations de type « prairies rustiques »

7.4 La palette végétale

- Les haies bocagères

Elles seront constituées de deux strates comportant au moins trois espèces différentes par strate :

Arbres : Aulne glutineux, Merisier, Erable champêtre, Frêne commun, Chêne pédonculé, Chêne pubescent, Charme, Erable plane, Noyer, Sorbier des oiseleurs.

Arbustes : Noisetier, cornouiller sanguin, cornouiller blanc, Eglantier, Troène, Sureau noir, Fusain, Groseiller, Alisier blanc, Bourdaine, Viorne lantane, Nerprun purgatif, amélanchier

- Les arbres d'alignement (voies et stationnement) :

Tilleuls, Erables, Liquidambar, Frêne, Chênes,

- Les couvres sols et végétaux bas des bandes plantés :

Lierres, pervenches, millepertuis, sauges, spirées, trèfles

- Les plantes hygromorphes des noues et bassins

Iris, Joncs, Roseaux, Massettes

- Les plantes des toitures végétalisées

Plantes succulentes : souvent du genre *Sedum* (*acre*, *album*, *spectabile*...)

Plantes bulbeuses : crocus, muscari, jonquille...

Plantes vivaces : achillée millefeuille, œillets, géranium vivace, valériane, pervenche, lychnis, graminées, sauge...



Illustrations de toitures végétalisées



Viorne Lantane



Cornouiller blanc



Cornouiller sanguin



Fusain

8 Secteur Kélian

8.1 Le site

Le site est à cheval sur les communes de Bourg de Péage et de Chatuzange le Goubet. Il est bordé au nord par l'avenue Marius Moutet, à l'ouest par l'avenue Robert Schumann et au sud par la rue Itzhak Rabin.

Le tènement est intégré dans l'enveloppe urbaine agglomérée de la commune, sur la première terrasse, en lien avec un tissu d'habitat collectif dense (Tordières) et un tissu d'habitat individuel très étendu.

8.2 Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles est proscrite, toutefois la densité devra être adaptée au tissu pavillonnaire adjacent.

Les principes d'aménagement de l'OAP valent pour un projet d'ensemble, y compris en intégrant le territoire de Chatuzange le Goubet. Ainsi, les projets qui respecteront globalement les principes énoncés pourront être admis.

Principes :

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 35 logements à l'hectare. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs non dédiés à la voiture.

Ainsi un habitat intermédiaire ou petit collectif contrôlant les vis-à-vis et assurant la transition avec le quartier des Tordières d'habitat dense, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs sera à privilégier sur la partie sud du tènement. Le reste du foncier pourra mettre en œuvre un habitat individualisé plus ou moins dense.

Les aménagements des voies et dessertes devront intégrer les espaces de circulation des piétons et cycles. En outre des espaces végétalisés collectifs pourront être proposés tout en respectant les essences recommandées dans le PLU de la commune.

8.3 Les principes d'aménagement

- Organisation globale du site accès et desserte interne (Cf. schéma de principe)

A minima une voie de desserte devra être réalisée à l'intérieur de la zone afin de permettre l'accès aux véhicules et la desserte par l'intérieur des futurs ensembles d'habitation.

La voie de desserte devra permettre de relier les voies existantes pour ne pas se terminer en impasse.

- Accessibilité

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

- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions s'implanteront le plus possible avec une exposition majoritaire des constructions au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Toutefois, l'implantation de pignons ou murs aveugles donnant sur la rue est proscrite.

Un habitat intermédiaire agrégé verticalement et horizontalement ou un petit collectif sera mis en œuvre sur la partie sud de la zone. Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis.

- Les hauteurs des constructions

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

Les hauteurs des constructions seront majoritairement de R+1 à R+2.

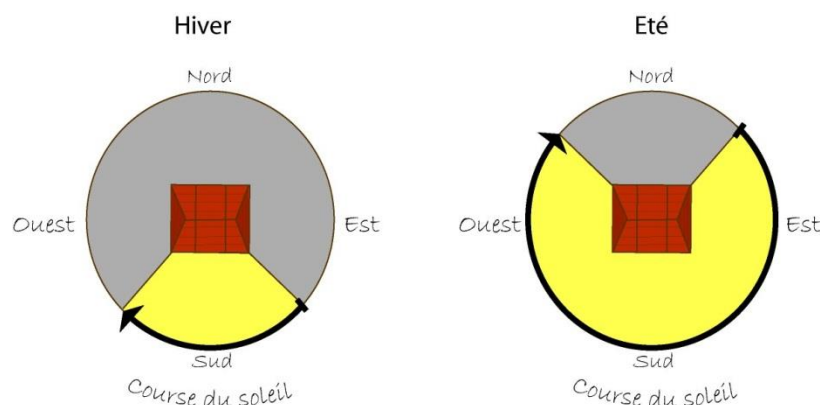


- Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

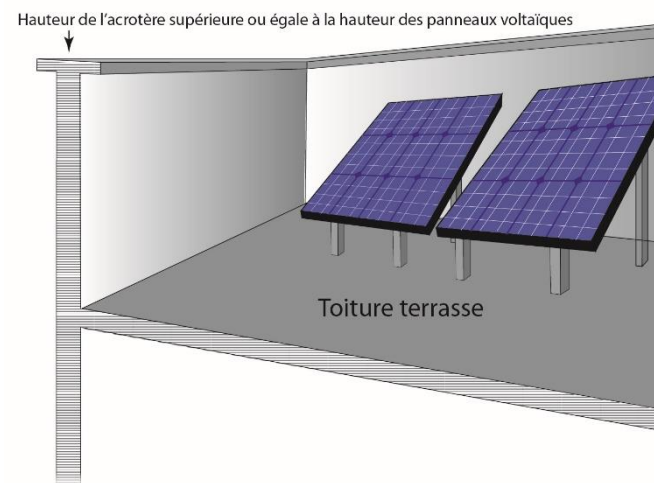
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



- Intégration des panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques ou de production d'eau chaude solaire seront placés de façon à s'intégrer dans la construction.

Sur les toitures terrasses les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.



Sur les toitures en pente ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit : le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Les capteurs seront rassemblés et positionnés près du faîtage.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine ils pourront aussi être intégrés dans les façades.

Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleil ou des auvents.

- Les stationnements

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un

emplacement par logement). Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés.

- Liaisons douces

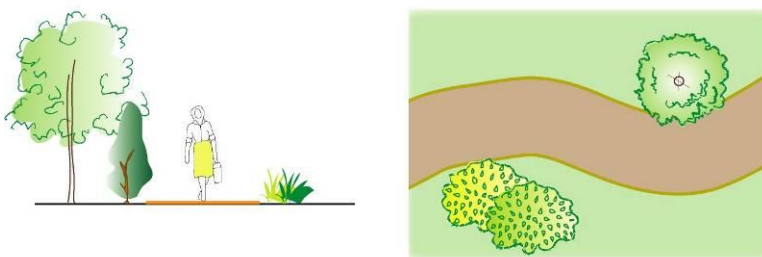
Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma.

Le long des voies ils auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert



- Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs,

des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.

- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera réalisé de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.

La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

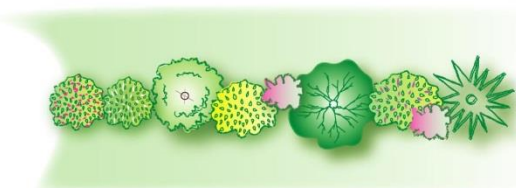
Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de stockage et recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins etc.).



- Les espaces collectifs

Chaque opération devra intégrer des espaces collectifs aménagés et non dédiés aux circulations automobiles ou aux stationnements (allée plantée, courées, aires de jeux, circulations piétonnes et cycles, noues) à hauteur minimale de 15 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

Les haies bocagères libres



- Insertion et traitement paysagers

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée d'arbustes en bosquet
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté.
- Les haies végétales seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU.

- Dimensionnement et traitement des voiries internes

Les voies internes devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.



Illustrations de profils :



9 Secteurs AUi et 2AU

9.1 Les principes d'aménagement

Implantation des bâtiments :

Les faîtages des constructions devront être parallèles ou perpendiculaires aux voies ;

Accès :

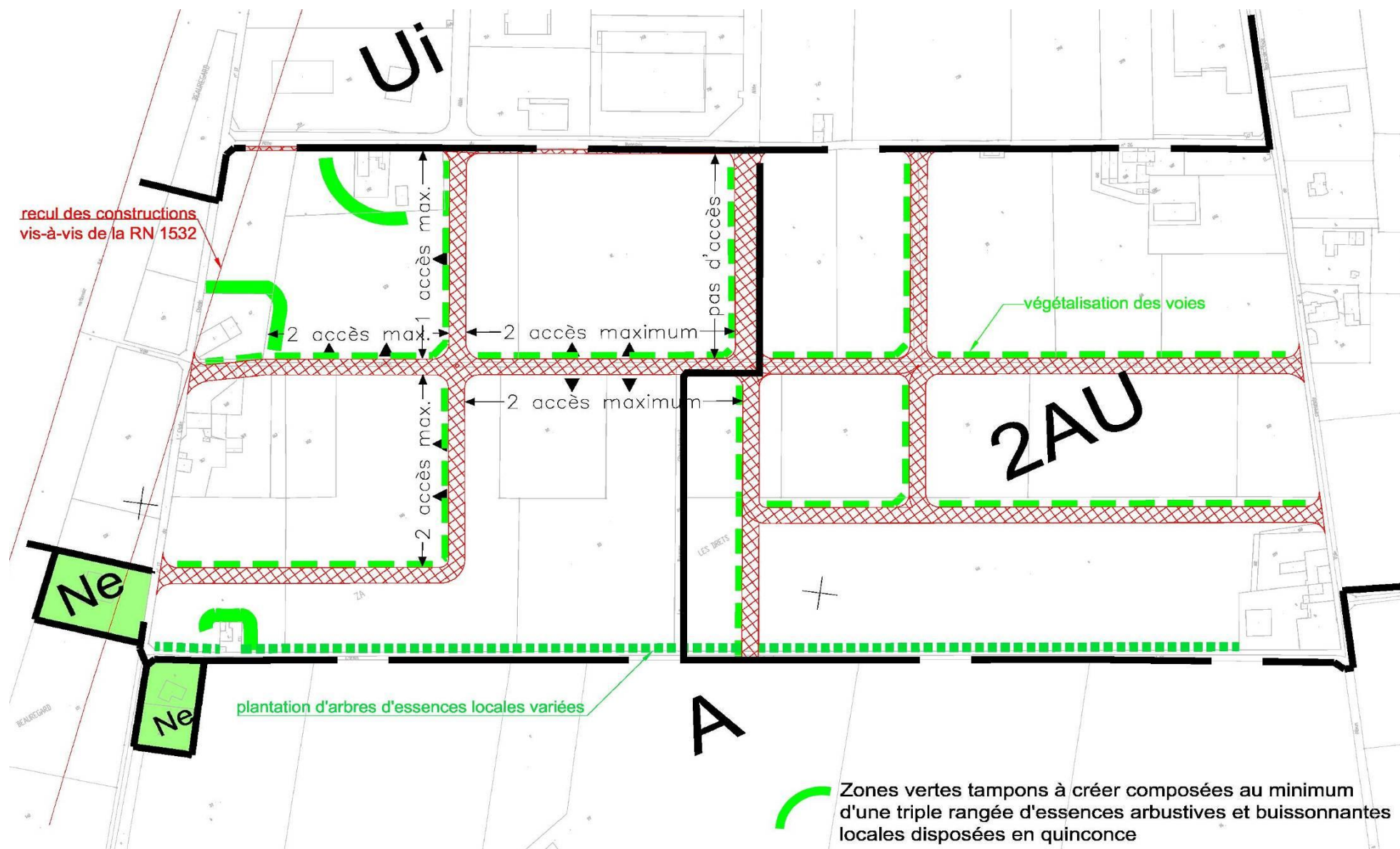
Le nombre des accès sur les voies de desserte principales publiques devront respecter les principes figurant au schéma ci-après (il s'agit des accès soit aux voiries internes des opérations d'aménagement futures soit des accès directs aux lots)

Espaces verts tampons :

Des espaces verts « tampons » devront être implantés pour isoler les habitations existantes, dans l'esprit du schéma ci-après : ces espaces verts devront être constitués d'au minimum une haie arbustive d'essences locales composées de 3 rangées de plantations en quinconce, sur une largeur d'au moins 3 mètres. Ces plantations pourront être réalisées sur merlon en terre. Dans le cas d'opérations d'aménagement, ces espaces verts pourront être implantés soit sur les parties privatives des lots, soit sur les parties collectives.

Trame verte :

- les voies de desserte interne, publiques ou privées seront accompagnées de végétation (sous forme d'alignements, de bosquets, de bandes enherbées...)
- la limite sud de la zone, à la frontière de la zone agricole, devra être plantée d'arbres de hautes tiges d'essences locales et varié



10 Le volet programmation

Le programme de logements

Le volume de logements prévisionnel :

Le volume de logements estimé pour chacune des zones est décrit dans le tableau ci-dessous :

Tordières AUt	Environ 90 logements
République (Ua)	Environ 20 logements
Piron (Ua)	Environ 25 logements
Marcet (AUa)	Environ 30 logements
La Lune (Ue)	Environ 15 logements
Bois des Naix (AUa)	Environ 35 logements

Le PLU doit permettre de mettre en œuvre les orientations du PADD, en particulier en matière de diversification de l'offre en logements de façon à renforcer la mixité sociale et générationnelle.

Le programme suivant devra être mis en œuvre dans la production de logements inscrite dans le PLU :

- Le logement social

Il est imposé pour la zone de Piron, et sur la partie identifiée au document graphique du PLU sur le Bois des Naix, la réalisation de logements locatifs aidés à hauteur d'un minimum de 5% des logements produits.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération une mixité de population avec une répartition équilibrée entre les tailles de logements.

- L'accession « abordable »

Les programmes de logements intermédiaires et de collectifs tels qu'ils sont décrits dans les orientations d'aménagement devront comporter une offre en accession abordable destinée notamment aux jeunes ménages et aux familles en constitution.

- L'adaptation au vieillissement

Une partie de l'offre à produire sur la commune devra être adaptée aux besoins des personnes âgées autonomes.

- La qualité énergétique des constructions

La faible qualité énergétique des logements représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et accentue la précarité sociale. Aussi tous les logements qui seront produits dans le cadre des sites soumis aux précédentes orientations d'aménagement devront dans la mesure du possible, présenter une performance énergétique se rapprochant du référentiel 2011 mis en place par la région Rhône Alpes pour la qualité environnementale des constructions.

- La qualité résidentielle des constructions

Tous les logements décrits comme relevant de l'habitat intermédiaire dans les orientations d'aménagement devront disposer d'un espace extérieur privatif : que ce soient des grandes terrasses ou des espaces de pleine terre dans la proportion d'au moins 30 % de la surface habitable du logement.

Tous les programmes de construction devront réserver des espaces extérieurs collectifs aménagés destinés à la détente et aux jeux d'enfants.

La programmation dans le temps

Le volet programmation prévoit aussi une programmation dans le temps des zones AU de la façon suivante :

- A court et moyen terme les zones AU ouvertes
- Dans un second temps tout ou partie de la zone 1AU fermée du plateau de l'Ardoise.

La commune se réserve le droit de modifier cet ordre dans le cas où les zones AU ouvertes restent bloquées par rétention foncière. En effet il est rappelé que la commune n'a aucune maîtrise foncière des zones AU du PLU. La programmation dans le temps ne peut être réaliste que dans le cas d'une maîtrise publique du foncier.