

PLAN LOCAL D'URBANISME

2.2

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Plan Local d'Urbanisme :

- Décision d'élaboration du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2011
 - Arrêt du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 11 février 2016
 - Approbation du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 20 octobre 2016
- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 octobre 2016*

Révisions et modifications :

- Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 mai 2018 ;
- Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2018 ;
- Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2020.



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

Tél : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

Sommaire

PREAMBULE.....	3
CHANTOISEAU	4
CHAMUSSY	4
MARECHAL FOCH	4
LES POUPEES	4
IMPASSE MALRAUX	4
PIERRE DUBREUIL	4
LEGER CHEVIGNON.....	4
GUEHENNO.....	4
LIEUTENANT VAGNERON.....	4
IMPASSE CHAMPLEURY	4
MARECHAL FOCH LA CROIX BLANCHE.....	4
IMPASSE DE LA PARFUMERIE	4
ROUTE D'OUCHES.....	4
LA RIVOIRE.....	4
RIORGES CENTRE EXTENSION/RENFORCEMENT	4
ZAE DU MARCLET	4
MAYOLLET	4

PREAMBULE

L'objectif de l'OAP n'est pas de définir un projet mais d'élaborer des orientations d'aménagement au sens plein du terme, non limité au programme de construction. Il ne s'agit pas de figer l'aménagement d'un site mais de l'orienter pour que soit assurée en phase opérationnelle une bonne intégration des objectifs communaux définis au PADD, des contraintes et potentialités du site, des enjeux environnementaux, des conditions d'insertion du projet dans son environnement.

SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Ces dispositions s'appliquent dans le cas d'une opération d'habitat		
CHANTOISEAU	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Un effort de production de logements locatifs aidés a été réalisé mais la commune n'atteint pas le quota requis par la loi. ⟨ Le site possède des atouts pour accueillir de nouveaux programmes locatifs aidés : situation centrale, proximité des principaux pôles de vie et de services : équipements sportifs, pôle commercial, Hôtel de ville. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Contribuer au respect des engagements en matière de production de logements sociaux. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Orienter la production sur les sites couverts par des OAP et proches des équipements et services</i> ☞ <i>Réaliser au moins 30% de logements locatifs aidés</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Une disponibilité foncière intéressante pour sa situation centrale dans un secteur de renouvellement urbain en cours (ZAC du Triangle des Canaux) nécessitant une gestion économe de l'espace ⟨ Un potentiel variable lié à l'évolution de l'usine. Si des besoins d'extension ou de restructuration de l'activité se font jour, la priorité doit être donnée à l'activité économique. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Optimiser le foncier disponible en secteur urbanisé. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Imposer une densité minimale de 40 logements/ha Ménager des transitions avec l'habitat existant.</i> ☞ <i>Programmer une part minimale de 100% de formes d'habitat dense (petits collectifs, intermédiaires)</i> ☞ <i>Respecter des marges de recul de 10m par rapport aux tissus pavillonnaires Limiter la hauteur à R+1 dans une bande de 15m par rapport à la limite de parcelles occupées par des logements pavillonnaires.</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ La présence de l'activité impose d'assurer une bonne coexistence avec l'habitat 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Maintenir une mixité fonctionnelle dans le quartier tout en évitant les conflits d'usage. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Ménager une transition verte entre l'usine et les immeubles de logements</i> ☞ <i>Préserver les arbres les plus intéressants</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Assurer un accès direct au square projeté 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Assurer une facilité d'accès aux espaces publics de proximité <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Créer une liaison piétonne entre la rue Emile Zola et le futur square</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Maîtriser l'impact environnemental de l'opération 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Maîtriser les rejets des eaux pluviales. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Limiter le coefficient d'imperméabilisation. Assurer une rétention sur le site.</i> ⟨ Garantir une bonne aptitude bioclimatique aux constructions. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Privilégier une orientation sud des bâtiments et des logements traversant.</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Faciliter la gestion des réseaux publics. 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

Programme à réaliser :
(a minima)

- 30 % de locatif aidé
- 100 % de formes d'habitat dense (collectifs et intermédiaires)
- Densité minimale : 40 logements à l'hectare



Limite d'OAP



Accès piéton



Création d'un square de proximité



Marge de recul paysagée de 5 m
Préserver les arbres existants



Emprise bâtie préférentielle.

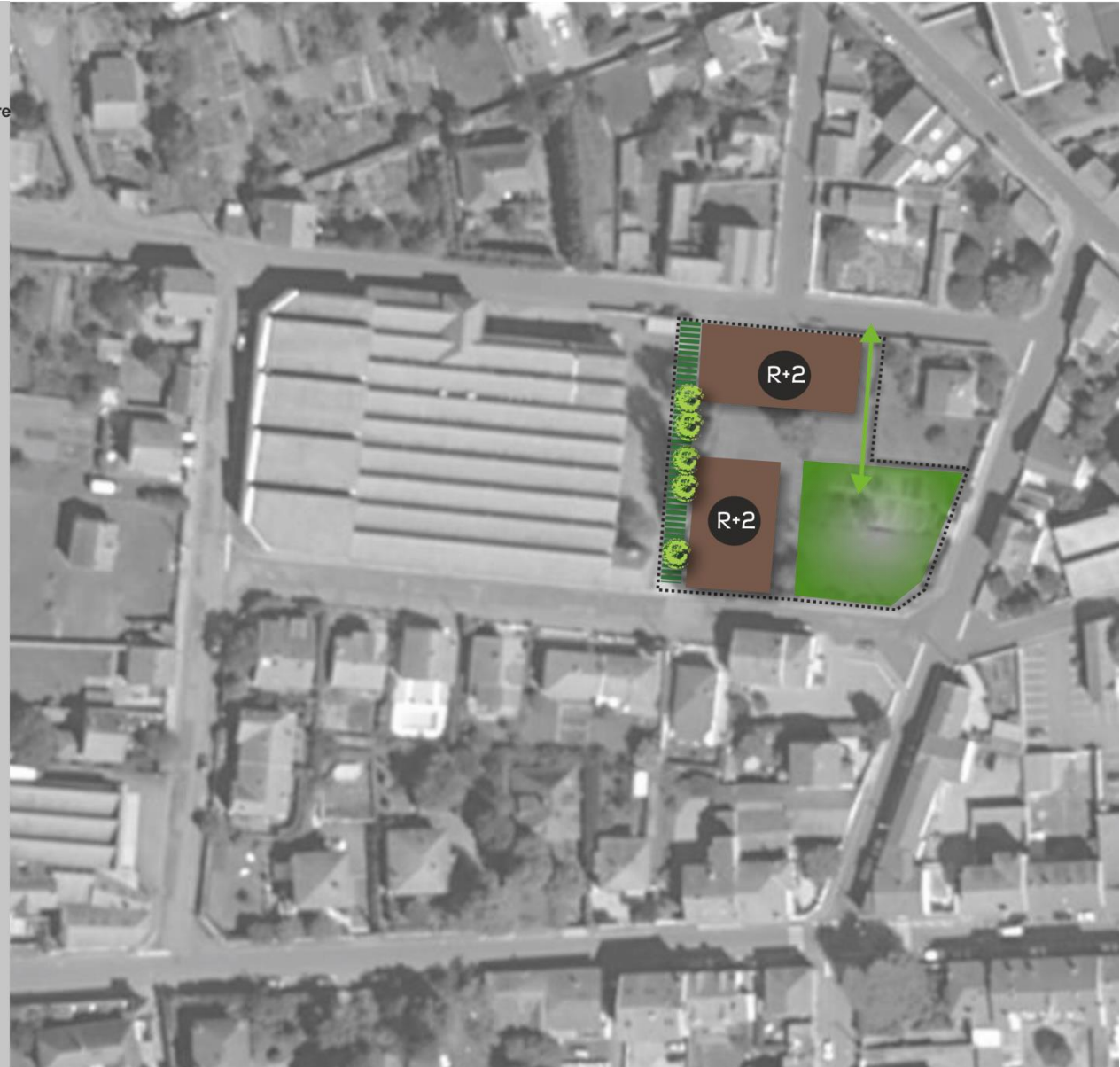


Hauteur maximum du bâti

Principe général : hauteur de construction limitée à R + 1 dans 1 bande de 15 m par rapport à 1 limite séparative occupée par un habitat individuel pavillonnaire.

Nota : Cette OAP s'applique exclusivement dans le cadre d'une opération d'habitat. Elle ne concerne pas une éventuelle extension de l'activité en place

OAP DE CHANTOISEAU



SITE	CONSTAT/ENJEUX	OBJECTIFS/ORIENTATIONS
CHAMUSSY	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Un effort de production de logements locatifs aidés a été réalisé mais la commune n'atteint pas le quota requis par la loi. ⟨ Le site possède des atouts pour accueillir de nouveaux programmes compte tenu de sa position centrale dans un contexte de diversité de type d'habitat. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Contribuer au respect des engagements en matière de production de logements sociaux. Orienter la production sur les sites couverts par des OAP et proches des équipements et services <ul style="list-style-type: none"> ☞ Réaliser au moins 30% de logements locatifs aidés dans le cas d'une opération de plus de 10 logements. ☞ Respecter un principe d'équilibre social de l'habitat et offrir une diversité des types d'habitat au sein des quartiers. ☞ Programmer 100% de formes d'habitat denses (petits collectifs, intermédiaires et maisons de ville) ;
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Une des principales friches industrielles intégrée à l'aire urbanisée nécessitant une gestion économe de l'espace ⟨ Garantir une bonne acceptabilité par les riverains de la densification dans un environnement mixte comportant à dominante pavillonnaire 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Optimiser le foncier disponible en secteur urbanisé. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Imposer une densité minimale de 40 logements/ha ☞ Ménager des transitions avec l'habitat existant. ☞ Eloigner les bâtiments les plus hauts des tissus pavillonnaires.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Le quartier des Canaux est un quartier traditionnellement mixte avec plusieurs activités en son sein. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Préserver les atouts d'un quartier mixte <ul style="list-style-type: none"> ☞ Permettre l'implantation d'activités dans le cadre d'une opération de restructuration ou de reconversion.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ La rue Joanny Augé présente des caractéristiques morphologiques particulières avec une implantation à l'alignement 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Garantir une bonne insertion du programme dans le paysage de la rue Augé. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Imposer une implantation du bâti à l'alignement
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Le site est bordé par des rues au faible gabarit où la circulation des piétons ne s'effectue pas dans de bonnes conditions de sécurité. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Améliorer les conditions de sécurité sur la rue Chamussy. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Permettre la création d'un trottoir dédié aux piétons côté emprise. ☞ Prendre en compte la sécurisation des déplacements piétons et des accès aux propriétés riveraines.

SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
MARECHAL FOCH	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Un effort de production de logements locatifs aidés a été réalisé mais la commune n'atteint pas le quota requis par la loi. ⟨ Le site possède des atouts pour accueillir de nouveaux programmes locatifs aidés : proximité de Riorges centre et de ses équipements, proximité du centre commercial et du secteur Hôtel de ville. ⟨ La forte présence de logements locatifs aidés sur Riorges centre impose de s'en tenir aux obligations du SCoT. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Contribuer au respect des engagements en matière de production de logements sociaux. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Orienter la production sur les sites couverts par des OAP et proches des équipements et services ☞ Réaliser au moins 30% de logements locatifs aidés
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Une disponibilité foncière intéressante pour sa situation centrale nécessitant une gestion économe de l'espace ⟨ Garantir une bonne insertion des nouveaux programmes dans un environnement pavillonnaire 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Optimiser le foncier disponible en secteur urbanisé. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Imposer une densité minimale de 30 logements/ha Ménager des transitions avec l'habitat existant. ☞ Programmer une part minimale de 50% de formes d'habitat dense (petits collectifs, intermédiaires) ☞ Respecter des marges de recul de 10m par rapport aux tissus pavillonnaires Limiter la hauteur à R+1 dans une bande de 15m par rapport à la limite de parcelles occupées par des logements pavillonnaires. ☞ Concevoir la desserte interne de manière à permettre une densification des parcelles contiguës
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Le secteur a des liens paysagers étroits avec le secteur d'accompagnement de la plaine de la Rivoire intégré à l'AVAP. ⟨ Le site couvert par l'OAP participe au caractère arboré de la rue maréchal Foch du fait de la présence d'une trame végétale intéressante sur la parcelle 214. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Préserver les qualités paysagères du secteur qui contribue à l'image de ville verte de Riorges. Affirmer le caractère paysager de la rue du Maréchal Foch <ul style="list-style-type: none"> ☞ Conserver les arbres remarquables existants ☞ Conserver si possible le mur de pierre existant à l'alignement ☞ Eviter de constituer un alignement bâti continu sur la rue du Maréchal Foch. Conserver la limite arborée à l'alignement

Programme à réaliser :
(a minima)

30 % de logements locatifs aidés
50 % de formes denses
Densité minimale : 30 logements à l'hectare



Limite d'OAP



Accès principal - Positionnement indicatif



Accès piéton - positionnement indicatif



Marge de recul paysagée de 10 m minimum
par rapport aux limites séparatives ou espaces
publics



Marge de recul paysagée de 5 m minimum
par rapport aux limites séparatives
ou espaces publics



Conservation la végétation remarquable



Conservation recommandée des murs de
pierre sauf au droit de l'accès.



Emprise préférentielle d'implantation du bâti



Sens dominant d'orientation du bâti recommandé

OAP RUE DU MARECHAL FOCH

0 25 50 m



SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
MARECHAL FOCH	<p>⟨ L'accès au centre commercial s'opère par la rue du Maréchal Foch qui supporte un trafic important. L'évolution des parcelles adjacentes pourrait permettre de créer à terme une liaison plus directe plus sûre.</p>	<p>⟨ Faciliter l'accès aux équipements et services de proximité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Permettre à plus long terme une connexion plus directe avec l'équipement commercial et le centre</i>
	<p>⟨ Maîtriser l'impact environnemental de l'opération</p>	<p>⟨ Maîtriser les rejets des eaux pluviales.</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Limiter le coefficient d'imperméabilisation. Assurer une rétention sur le site.</i> <p>⟨ Garantir une bonne aptitude bioclimatique aux constructions.</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Privilégier une orientation sud des bâtiments et des logements traversant.</i>
	<p>⟨ Faciliter la gestion des réseaux publics.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
LES POUPEES	<ul style="list-style-type: none"> ⌄ Un effort de production de logements locatifs aidés a été réalisé mais la commune n'atteint pas le quota requis par la loi. Ce secteur à dominante pavillonnaire est peu pourvu en locatifs aidés. ⌄ Le site possède des atouts pour accueillir de nouveaux programmes locatifs. Présence du groupe scolaire de Beaucueil et situation privilégiée entre ^les principaux pôles de vie et de services : équipements sportifs, pôle commercial, Hôtel de ville. 	<ul style="list-style-type: none"> ⌄ Contribuer au respect des engagements en matière de production de logements sociaux. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Orienter la production sur les sites couverts par des OAP et proches des équipements et services ☞ Réaliser au moins 50% de logements locatifs aidés. ⌄ Respecter un principe d'équilibre social de l'habitat et offrir une diversité des types d'habitat au sein des quartiers. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Programmer une part minimale de 50% de formes d'habitat dense (petits collectifs, intermédiaires et maisons de ville) ;
	<ul style="list-style-type: none"> ⌄ Une disponibilité foncière intéressante pour sa situation et la maîtrise foncière partielle par la commune nécessitant une gestion économe de l'espace ⌄ Une opportunité pour diversifier et améliorer la mixité de l'habitat dans un quartier à dominante pavillonnaire. ⌄ Garantir une bonne acceptabilité par les riverains de la densification dans un environnement à dominante pavillonnaire 	<ul style="list-style-type: none"> ⌄ Optimiser le foncier disponible en secteur urbanisé. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Imposer une densité minimale de 40 logements/ha. ☞ Ménager des transitions avec l'habitat existant. ☞ Prévoir une transition paysagère en limite sud du site.
	<ul style="list-style-type: none"> ⌄ L'école de Beaucueil constitue un équipement emblématique de la commune dans un environnement de densité relativement faible. ⌄ Le potentiel de la parcelle 227 en vis-à-vis de l'école est sous-utilisé. 	<ul style="list-style-type: none"> ⌄ Conforter une polarité de proximité autour de l'école. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Implanter les collectifs de manière privilégiée aux abords de l'école. ☞ Préserver la possibilité d'accueillir des activités tertiaires ou de services de proximité intégrés aux immeubles. ☞ Relocaliser une partie des stationnements existants aux abords de l'école. en espace public de proximité Conserver le terrain de boules (terrains et local). ☞ Faciliter la réalisation d'un programme collectif sur la parcelle 227.
	<ul style="list-style-type: none"> ⌄ La rue P Dubreuil est un axe urbain structurant qui reçoit un trafic significatif. Des liaisons sécurisées doivent être aménagées. 	<ul style="list-style-type: none"> ⌄ Inciter à la pratique des modes doux pour rejoindre les équipements de proximité. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Intégrer à l'aménagement des cheminements piétons connectés à la coulée verte en direction du collège. ☞ Créer un cheminement protégé en direction de la zone commerciale et des équipements sportifs ☞ Améliorer la continuité de la piste cyclable bordant le boulevard jusqu'à l'école







SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
LES POUPEES	<p>Le site est bordé par le boulevard ouest générateur de nuisances sonores et de pollutions</p>	<p>Créer un cadre sain et sûr.</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Concentrer les programmes les plus denses à l'opposé du boulevard Ouest.</i> ☞ <i>Prévoir une transition paysagère le long du boulevard en limite sud du site. Densifier la végétation.</i> ☞ <i>Respecter une marge de recul du bâti de 35m par rapport à l'axe du boulevard.</i> ☞ <i>Renforcer les mesures de protection en lien avec le maintien sur place des terres végétales et de déblais créés par les constructions futures.</i>
	<p>Un site contrasté qui possède un couvert arboré assez dense avec des arbres de qualité sur le secteur des « Poupées » et plus dégagé au nord.</p> <p>Un potentiel de connexion entre la coulée verte et le marais</p> <p>Une diversité de milieux présente sur le site</p>	<p>Préserver et enrichir le potentiel de biodiversité du site et assurer la connexion des milieux</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Densifier la végétation aux abords du boulevard</i> ☞ <i>Préserver le plus possible la végétation existante. Faire un inventaire qualitatif du couvert végétal. Préserver si possible des espaces de jardins existants ou prévoir leur reconstitution dans la marge de recul du boulevard.</i>
	<p>Un site qui possède un bon potentiel bioclimatique</p>	<p>Garantir une bonne aptitude bioclimatique aux bâtiments.</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Privilégier une orientation au sud des logements</i>
	<p>Faciliter la gestion des réseaux publics.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
IMPASSE MALRAUX	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Un effort de production de logements locatifs aidés a été réalisé mais la commune n'atteint pas le quota requis par la loi. Ce secteur à dominante pavillonnaire est peu pourvu en locatifs aidés. ⟨ Le site possède des atouts pour accueillir de nouveaux programmes locatifs. Présence du groupe scolaire de Beaucueil et situation privilégiée entre les principaux pôles de vie et de services : équipements sportifs, pôle commercial et de son extension (ZAC des Elopées), Hôtel de ville. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Contribuer au respect des engagements en matière de production de logements sociaux. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Orienter la production sur les sites couverts par des OAP et proches des équipements et services ☞ Réaliser au moins 30% de logements locatifs aidés sur le secteur; ☞ Respecter un principe d'équilibre social de l'habitat et offrir une diversité des types d'habitat au sein des quartiers. ☞ Programmer une part minimale de 50% de formes d'habitat dense (petits collectifs, intermédiaires et maisons de ville) ;
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Une disponibilité foncière intéressante pour sa situation et la maîtrise foncière partielle par la commune nécessitant une gestion économe de l'espace ⟨ Une opportunité pour diversifier et améliorer la mixité de l'habitat dans un quartier à dominante pavillonnaire. ⟨ Garantir une bonne acceptabilité par les riverains de la densification dans un environnement à dominante pavillonnaire 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Optimiser le foncier disponible en secteur urbanisé. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Imposer une densité minimale de 40 logements/ha ☞ Ménager des transitions avec l'habitat existant. ☞ Respecter des marges de recul de 10m par rapport aux tissus pavillonnaires Limiter la hauteur à R+1 dans une bande de 15m par rapport à la limite de parcelles occupées par des logements pavillonnaires.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ L'école de Beaucueil constitue un équipement emblématique de la commune dans un environnement de densité relativement faible. ⟨ Le potentiel de la parcelle 227 en vis-à-vis de l'école est sous-utilisé. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Conforter une polarité de proximité autour de l'école. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Implanter les collectifs de manière privilégiée aux abords de l'école et sur l'emprise de l'usine. ☞ Préserver la possibilité d'accueillir des activités tertiaires ou de services de proximité intégrés aux immeubles. ☞
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ La rue P Dubreuil est un axe urbain structurant qui reçoit un trafic significatif. Des liaisons sécurisées doivent être aménagées. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Inciter à la pratique des modes doux pour rejoindre les équipements de proximité. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Intégrer à l'aménagement des cheminements piétons connectés à la coulée verte en direction du collège. ☞ Créer un cheminement protégé en direction de la zone commerciale et des équipements sportifs ☞ Améliorer la continuité de la piste cyclable bordant le boulevard jusqu'à l'école

Programme à réaliser (a minima) :

- 30 % de logements locatifs aidés
- 50 % de formes d'habitat dense
- Densité minimale : 40 logements à l'hectare

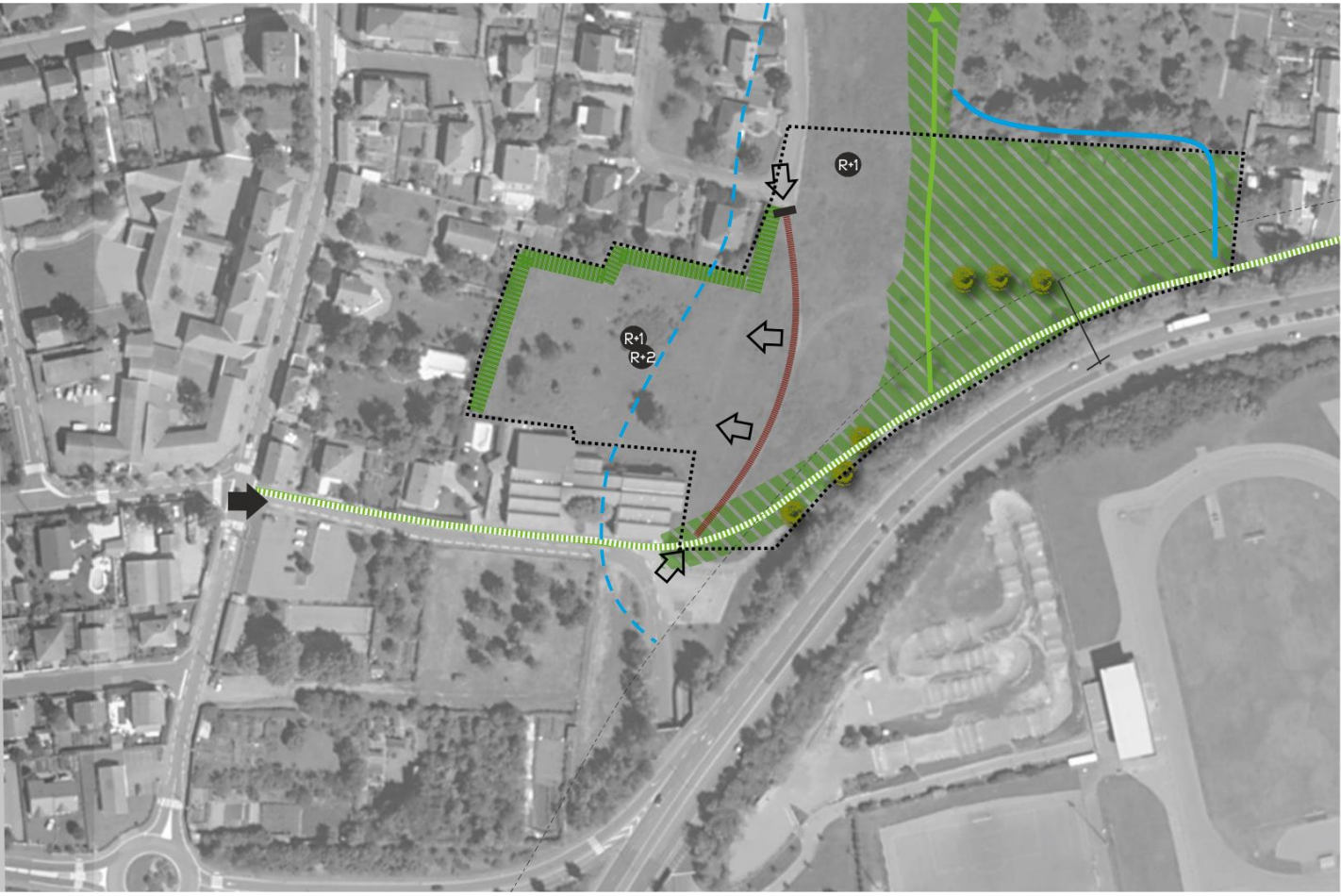
 Limite de zone
 Dispositif cyclable à reconfigurer
 Voie mode doux à créer
 Dispositif de contrôle d'accès à mettre en place pour éviter des flux VL parasites (accès réservé aux services publics).
 Principe de bouclage - Desserte interne. Tracé et positionnement indicatif
 Accès principal existant
 Accès secondaire possible. Positionnement indicatif.
 Espace à maintenir en zone naturelle
 Respecter une marge de recul de 10 m par rapport à la limite séparative
 Végétation à conserver
 Hauteur maximum du bâti autorisée

Principe général : hauteur de construction limitée à R + 1 dans 1 bande de 15 m par rapport à 1 limite séparative occupée par un habitat individuel pavillonnaire.

-  Servitude privée de puisage
-  Secteur d'écoulement existant à prendre en compte dans l'aménagement
-  Marge de recul du bâti de 35 m par rapport à l'axe du boulevard

OAP IMPASSE MALRAUX

0 25 50 m 



SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
IMPASSE MALRAUX	<p>Le site est bordé par le boulevard ouest générateur de nuisances sonores et de pollutions</p>	<p>Créer un cadre sain et sûr.</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Concentrer les programmes les plus denses à l'opposé du boulevard.</i> ☞ <i>Respecter une marge de recul du bâti de 35m par rapport à l'axe du boulevard.</i> ☞ <i>Renforcer les mesures de protection en lien avec le maintien sur place des terres végétales et de déblais créés par les constructions futures.</i>
	<p>Le prolongement de l'impasse Malraux est susceptible de créer un itinéraire alternatif pour accéder au complexe sportif et au centre de l'agglomération. Permettre un accès sûr et attractif aux équipements de quartier.</p>	<p>Maîtriser l'impact de la voiture sur les quartiers adjacents et à l'intérieur du site. Eviter les flux de transit par le site</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Mailler le site avec la rue Antoine Burellier mais dissuader le passage des flux en direction de la rue du Château d'eau</i> ☞ <i>Desservir les constructions nouvelles à partir de la rue du Château d'eau mais éviter une connexion permanente avec l'impasse Malraux. Prévoir une connexion pour les services de secours et d'entretien.</i>
	<p>Un potentiel de connexion entre la coulée verte et le marais</p> <p>Une diversité de milieux présente sur le site</p>	<p>Préserver et enrichir le potentiel de biodiversité du site et assurer la connexion des milieux</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Prolonger la coulée verte sur le site. en faire un élément structurant du futur quartier.</i> ☞ <i>Densifier la végétation aux abords du boulevard</i> ☞ <i>Préserver le plus possible la végétation existante. Faire un inventaire qualitatif du couvert végétal.</i>
	<p>Un site qui possède un bon potentiel bioclimatique</p>	<p>Garantir une bonne aptitude bioclimatique aux bâtiments.</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Privilégier une orientation au sud des logements</i>
	<p>Faciliter la gestion des réseaux publics.</p>	<p>Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.</p>

SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
PIERRE DUBREUIL	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Un effort de production de logements locatifs aidés a été réalisé mais la commune n'atteint pas le quota requis par la loi. Des opérations ont été réalisées sur le quartier (le Combray), mais le secteur reste à dominante pavillonnaire et peut accepter la production de nouveaux programmes tout en maintenant une répartition équilibrée de l'habitat. ⟨ Eviter de trop fortes concentrations d'habitat social. ⟨ Le site possède des atouts pour accueillir de nouveaux programmes: présence du collège, proximité de la ZAE de la Villette et du pôle commercial. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Contribuer au respect des engagements en matière de production de logements sociaux. Orienter la production sur les sites couverts par des OAP et proches des équipements et services <ul style="list-style-type: none"> ☞ Réaliser au moins 30 % de logements locatifs aidés. ⟨ Respecter un principe d'équilibre social de l'habitat et offrir une diversité des types d'habitat au sein des quartiers. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Programmer une part minimale de 50% de formes d'habitat denses (petits collectifs, intermédiaires et maisons de ville) ;
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Une des principales disponibilités foncières intégrée à l'aire urbanisée nécessitant une gestion économe de l'espace ⟨ Un potentiel important pour créer un quartier complet et diversifiée qui en fait un levier majeur pour lutter contre l'étalement urbain. ⟨ Garantir une bonne acceptabilité par les riverains de la densification dans un environnement à dominante pavillonnaire 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Optimiser le foncier disponible en secteur urbanisé. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Imposer une densité minimale de 50 logements/ha avec une part de 50% de collectifs ☞ Ménager des transitions avec l'habitat existant. ☞ Respecter des marges de recul de 10m par rapport aux tissus pavillonnaires Limiter la hauteur à R+1 dans une bande de 15m par rapport à la limite de parcelles occupées par des logements pavillonnaires. ☞ Prévoir une transition paysagère en limite sud du site. ☞ Eloigner les bâtiments les plus hauts des tissus pavillonnaires. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Implanter les collectifs dans la partie haute du site au plus près du collège en prévoyant une graduation des hauteurs des abords de la rue Pierre Dubreuil au centre de la zone.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Le site constitue une enclave non urbanisée empêchant des liaisons directes entre le quartier du plateau et les activités et services. Le rue Pierre Dubreuil est une voie très fréquentée. Améliorer le maillage des cheminements piétons et vélos pour assurer un bon accès aux emplois, équipements et services ; 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Faciliter les déplacements en modes doux. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Intégrer à l'aménagement des cheminements piétons connectés à la coulée verte et menant au collège. ☞ Créer une « croix piétonne » N/S et E/W inscrite dans une trame végétale. ☞ Relier le réseau de cheminements doux aux cheminements de la ZAE de la Villette. ☞ Créer un cheminement protégé en direction de la zone commerciale.














SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
PIERRE DUBREUIL	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ La création de voies nouvelles est susceptible de modifier les flux domicile/travail si des itinéraires attractifs en direction des ZAE sont créés. ⟨ La rue Pierre Dubreuil est un axe urbain structurant reliant les secteurs d'habitat aux pôles d'emplois du nord de l'agglomération avec une connexion avec le boulevard ouest. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Maîtriser l'impact de la voiture sur les quartiers adjacents et à l'intérieur du site. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Prévoir une aire de stationnement mutualisée pour la deuxième voiture dans la partie haute du site</i> ☞ <i>Définir des gabarits de voie limités facilitant une conduite apaisée à l'intérieur du quartier (zone 30 et espace de rencontre).</i> ⟨ Eviter les phénomènes de shunt par les voies de desserte internes au site. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Concevoir un réseau de desserte interne dissuasif. Privilégier un fonctionnement de la circulation automobile à partir de la rue Pierre Dubreuil.</i> ☞ <i>Créer un accès prioritaire au droit du collège. Prévoir des accès secondaires à partir de la rue Pierre Dubreuil.</i> ☞ <i>Préserver la possibilité d'un maillage secondaire à partir de l'impasse Jean Jaurès.</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Le site est traversé par une coulée verte inscrite au PLU prolongeant le vallon du Combray au cœur de l'agglomération en direction du complexe sportif Gallieni et des portes de Riorges. ⟨ Le site essentiellement dédié à la culture présente une faible diversité de milieux et une absence de trame végétale. Toutefois on note la présence de zones humides dans le secteur nord-est du site et en limite de la ZAE de La Villette. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Assurer une continuité du maillage et les trames vertes et bleues. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Faire pénétrer la coulée verte à l'intérieur du site.</i> ☞ <i>Créer un espace collectif à l'intérieur du site et connecter cet espace à la continuité verte.</i> ⟨ Construire un paysage urbain attractif. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Organiser le quartier autour d'une trame verte dense en s'appuyant sur la trame de haies résiduelle et les coulées vertes.</i> ☞ <i>Diversifier les milieux sur le site. Préserver les zones humides sur le site et aux abords du site</i> ☞ <i>Préserver la zone de jardins en limite est du site</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Faciliter la gestion des réseaux publics. 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
LEGER CHEVIGNON	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Un effort de production de logements locatifs aidés a été réalisé mais la commune n'atteint pas le quota requis par la loi. ⟨ Ce secteur à dominante pavillonnaire est peu pourvu en locatifs aidés. ⟨ La situation de la zone à proximité de la ZAC de La Villette entre la ZAE de la Villette et la plateforme ferroviaire ne milite pas pour un développement important du logement locatif aidé. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Contribuer au respect des engagements en matière de production de logements sociaux. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Orienter la production sur les sites couverts par des OAP et proches des équipements et services ☞ Réaliser 30% de logements locatifs aidés minimum sur le secteur. ⟨ Offrir une diversité des types d'habitat au sein des quartiers. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Programmer une part minimale de 50% de formes d'habitat dense (petits collectifs, intermédiaires et maisons de ville) ;
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ La situation de cette friche d'activités présente plusieurs atouts : proximité des zones d'emplois et de services (Portes de Riorges I et II), proximité des équipements scolaires (collège, école de Beaucueil, mais l'interface avec les activités et une faible qualité paysagère, n'incitent pas à une intensification de l'habitat. ... ⟨ Site inscrit dans un environnement pavillonnaire 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Optimiser le foncier disponible en secteur urbanisé. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Respecter une densité minimale de 30 logements/ha ⟨ Ménager une transition avec les constructions riveraines <ul style="list-style-type: none"> ☞ Respecter une marge de recul paysagère avec les constructions existantes de 5m minimum de large ☞ Implanter les bâtiments les plus hauts en cœur de site
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Deux accès possibles par la rue Louise Michel et la rue Léger Chevignon mais deux risques à gérer : <ul style="list-style-type: none"> ☞ Un effet de shunt entre les 2 rues à maîtriser notamment pour les PL ☞ Une sortie dans une courbe de la rue Louise Michel à sécuriser 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Assurer une sécurité des accès <ul style="list-style-type: none"> ☞ Créer un accès possible à partir de la rue Louise Michel mais rendre impossible les mouvements de tourne à gauche ⟨ Rendre impossible la traversée du site par les PL <ul style="list-style-type: none"> ☞ Créer une desserte interne à partir de la rue Léger Chevignon sans possibilité de connexion avec la rue Louise Michel ☞ Créer des aires de stationnement mutualisées en entrée de site (visiteurs, 2^{ième} voiture...)
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Deux liaisons douces structurantes proches: rue Louise Michel (existant) et rue Pierre Sémard (à conforter) 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Favoriser les déplacements vélos et piétons en renforçant le maillage des liaisons douces structurantes <ul style="list-style-type: none"> ☞ Créer au moins une connexion piéton/vélos entre la rue Louise Michel et la rue Léger Chevignon. ☞ Créer une liaison douce entre le site et le collège ☞ Privilégier les déplacements piétons à l'intérieur du site

Programme à réaliser :
(a minima)

30 % de logements locatifs aidés
50 % de formes denses
Densité minimale : 30 logements à l'hectare

-  Limite d'OAP
-  Accès principal, positionnement indicatif
-  Accès secondaire, positionnement indicatif
-  Aire de stationnement mutualisée en entrée de site
Implantation de principe
-  Orientation préférentielle du bâti
-  Hauteur maximum du bâti autorisée
-  Connexion mode doux à assurer avec le dispositif Louise Michel
-  Connexion piétonne possible
-  Transition paysagère avec la zone d'activités à créer
-  Transition paysagère avec le bâti existant à créer
-  Haie à conforter

OAP LEGER CHEVIGNON

0 25 50 m



SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
LEGER CHEVIGNON	<p>Maîtriser l'impact environnemental de l'opération</p>	<p>Maîtriser les rejets des eaux pluviales. <i>☞ Limiter le coefficient d'imperméabilisation. Assurer une rétention sur le site.</i></p> <p>Garantir une bonne aptitude bioclimatique aux constructions. <i>☞ Privilégier une orientation sud des bâtiments et des logements traversant</i></p> <p>Ménager une transition avec la rue Louise Michel et les activités <i>Créer une marge de recul paysagère le long de la rue Louise Michel</i></p>
	<p>Faciliter la gestion des réseaux publics.</p>	<p>☞ Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.</p>

SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
QUEHENVO	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Un effort de production de logements locatifs aidés a été réalisé mais la commune n'atteint pas le quota requis par la loi. Le % des logements aidés sur le quartier est limité. Une volonté d'équilibre de la répartition dans les quartiers afin éviter de trop fortes concentrations d'habitat social. ⟨ Un pôle d'équipements et de services de proximité existant sur le quartier mais des liaisons à améliorer. 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Contribuer au respect des engagements en matière de production de logements sociaux. <i>Réaliser au moins 50% de logements locatifs aidés.</i> ☞ Respecter un principe d'équilibre social de l'habitat et offrir une diversité des types d'habitat au sein des quartiers. <i>Programmer 100% de formes d'habitat dense (petits collectifs, intermédiaires ou maisons de ville)</i> ☞ Orienter la production sur les sites couverts par des OAP et proches des équipements et services. ☞ Favoriser une opération de type écoquartier <i>en s'appuyant sur les facilités de déplacements en mode doux propre à ce site</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Une des rares disponibilités foncières restantes sur le quartier nécessitant une gestion économe de l'espace ⟨ Garantir une bonne acceptabilité par les riverains de la densification dans un environnement à dominante pavillonnaire 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Optimiser le foncier. <i>Respecter une densité minimale de 25 logements/ha</i> ☞ S'intégrer dans le tissu urbain existant. <i>Respecter des volumétries cohérentes avec le bâti environnant mais appliquer une densité supérieure à celle du tissu bâti actuel.</i> ☞ Préserver un caractère aéré <i>en végétalisant les espaces non bâtis par une limitation de la place de la voiture.</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Pas de cheminements doux continus entre le site et les équipements de quartier. ⟨ Intégrer le projet de voie verte au nord du site 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Permettre un accès sûr et attractif aux équipements de quartier en facilitant les modes de déplacements doux. <i>Etudier la possibilité d'un cheminement piéton par la rue Georges Sand jusqu'au parc, la maison de quartier et l'école. Assurer une connexion modes doux entre le site et l'impasse Seguin. Des connexions piétonnes et vélo pourront également être créées directement entre le site et la voie verte. Limiter la place de l'automobile au sein de l'opération en mutualisant les espaces de stationnement en entrée de site.</i>

Programme à réaliser :
(a minima)

50 % de logements locatifs aidés
100 % de formes d'habitat dense
Densité minimale : 25 logements à l'hectare
hors jardins et desserte



Limite d'OAP

Cheminement doux à créer. Tracé indicatif

Continuité piétonne existante ou à créer



Accès sécurisé au site



Stationnements - Positionnement de principe



Accès piéton et desserte riverains

Trame verte à valoriser (jardins partagés)

Sens dominant d'orientation du bâti recommandé



Hauteur maximum du bâti autorisée

Principe général : hauteur de construction limitée à R + 1 dans 1 bande de 15 m par rapport à 1 limite séparative occupée par un habitat individuel pavillonnaire.



Porosité visuelle à maintenir Positionnement indicatif



Arbre intéressant dont la conservation est souhaitable

OAP RUE GUEHENNO

0 25 50 m



SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">QUEHENNO</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Des voies de desserte du quartier dont le maillage est incomplet et les caractéristiques inadaptées à un trafic important. ⟨ Maîtriser l'impact de la voiture sur les quartiers adjacents et à l'intérieur du site. Eviter les flux de transit par le site. 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Diffuser les flux automobiles. <i>Ne pas accentuer le flux de véhicules traversant la voie verte, par des élargissements de voie.</i> ☞ Limiter la pénétration et la traversée de la voiture à l'intérieur du site. <i>Prévoir des aires de stationnement collectif mutualisé en entrée d'opération.</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Présence d'une zone de jardins exploités contribuant à l'animation du quartier et à son caractère aéré. 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Compenser la suppression des jardins. <i>Conserver une offre en jardins familiaux à l'intérieur du site.</i> ☞ <i>Mettre en œuvre des formes bâties denses formant des fronts bâtis de type « petites rues » et permettant d'offrir également des linéaires de jardins, y compris le long de la plateforme de la voie ferrée.</i> ☞ <i>Préserver des porosités visuelles sur le cœur vert de l'opération</i> ☞ <i>Concevoir des implantations permettant de préserver la végétation intéressante</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Maîtriser l'impact environnemental de l'opération. Gestion de l'eau et de l'énergie. 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Maîtriser les rejets des eaux pluviales. <i>Limiter le coefficient d'imperméabilisation. Assurer une rétention sur le site.</i> ☞ Garantir une bonne aptitude bioclimatique aux constructions. <i>Privilégier une orientation sud des bâtiments et des logements traversant.</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Faciliter la gestion des réseaux publics. 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
LIEUTENANT VAGNERON	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Un effort de production de logements locatifs aidés a été réalisé mais la commune n'atteint pas le quota requis par la loi. Ce secteur à dominante pavillonnaire est peu pourvu en locatifs aidés. ⟨ Le site possède des atouts pour accueillir de nouveaux programmes locatifs aidés : situation centrale, proximité des principaux pôles de vie et de services : équipements sportifs, pôle commercial et de son extension (ZAC des Elopées), Hôtel de ville. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Contribuer au respect des engagements en matière de production de logements sociaux. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Orienter la production sur les sites couverts par des OAP et proches des équipements et services ☞ Réaliser au moins 30% de logements locatifs aidés ⟨ Respecter un principe d'équilibre social de l'habitat et offrir une diversité des types d'habitat au sein des quartiers. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Programmer une part minimale de 50% de formes d'habitat dense (petits collectifs, intermédiaires et maisons de ville) ;
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Une disponibilité foncière intéressante pour sa situation nécessitant une gestion économe de l'espace ⟨ Garantir une bonne acceptabilité par les riverains de la densification dans un environnement à dominante pavillonnaire 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Optimiser le foncier disponible en secteur urbanisé. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Imposer une densité minimale de 40 logements/ha Ménager des transitions avec l'habitat existant. ☞ Respecter des marges de recul de 10m par rapport aux tissus pavillonnaires Limiter la hauteur à R+1 dans une bande de 15m par rapport à la limite de parcelles occupées par des logements pavillonnaires.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Existence d'une trame arborée diversifiée sur le site qui constitue un atout pour densifier. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Préserver le caractère arboré du secteur <ul style="list-style-type: none"> ☞ Conserver les arbres remarquables existants. ⟨ Affirmer le caractère paysager de la rue. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Eviter de constituer un alignement bâti continu sur la rue de Saint Romain. ☞ Ménager des porosités visuelles sur la végétation existante
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ La proximité du complexe sportif et de loisirs constitue un atout 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Eviter un fonctionnement introverti des nouveaux programmes. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Préserver la possibilité d'une connexion piétonne ou VL avec l'allée du Lieutenant Roger Vagneron. ☞ Assurer une connexion avec les espaces publics sportifs.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Maîtriser l'impact environnemental de l'opération 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Maîtriser les rejets des eaux pluviales. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Limiter le coefficient d'imperméabilisation. Assurer une rétention sur le site. ⟨ Garantir une bonne aptitude bioclimatique aux constructions. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Privilégier une orientation sud des bâtiments et des logements traversant.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Faciliter la gestion des réseaux publics. 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

Programme à réaliser :
(a minima)

30 % de logements locatifs aidés
50 % de forme dense (collectifs et intermédiaires)
Densité minimale : 40 logements à l'hectaire



Limite de l'OAP



Accès principal - Positionnement indicatif



Assurer une continuité piétonne. Positionnement indicatif en fonction des aménagements réalisés au Nord



Marge de recul paysagée de 10 m par rapport à la limite séparative à respecter



Marge de recul paysagée de 5 m minimum par rapport à la voie



Nappe arborée existante. Privilégier une implantation du bâti assurant la pérennité de la végétation.



Sens dominant d'orientation du bâti recommandé



Hauteur maximum du bâti

Principe général : hauteur de construction limitée à R + 1 dans 1 bande de 15 m par rapport à 1 limite séparative occupée par un habitat individuel pavillonnaire.



Emprise constructible préférentielle

OAP RUE DU LIEUTENANT VAGNERON

0 25 50 m



SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
IMPASSE CHAMFLEURY	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Une production de logements en accession à la propriété sous des formes urbaines rompant avec le tout pavillonnaire. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Une diversification des formes bâties sur des secteurs très pavillonnaires. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Créer une offre diversifiée entre les secteurs très pavillonnaires et l'habitat social du secteur mairie</i> ☞ <i>Gérer une transition urbaine en termes de formes bâties</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Une disponibilité foncière intéressante pour sa situation centrale nécessitant une gestion économe de l'espace dans une optique de développement urbain privilégiée dans l'aire urbanisée. ⟨ La proximité d'un immeuble collectif autorise une densité élevée mais la nature pavillonnaire du tissu bâti environnant impose une bonne insertion des nouveaux programmes. ⟨ Optimiser le foncier sur un secteur présentant des difficultés d'accès : proximité de Riorges centre et de ses équipements, proximité du centre commercial et du secteur Hôtel de ville 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Optimiser le foncier disponible en secteur urbanisé. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Imposer une densité minimale de 30 logements/ha</i> ☞ <i>Programmer une part minimale de 90% de formes d'habitat dense (petits collectifs, intermédiaires)</i> ⟨ Ménager des transitions avec l'habitat existant. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Créer une transition entre habitat collectif haut et habitat pavillonnaire par une forme urbaine de type petit collectif au nord du site</i> ☞ <i>Limiter la hauteur à celle de R+1+ attique à proximité immédiate de l'habitat pavillonnaire.</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Une desserte contrainte par un gabarit de l'impasse Champfleury limité. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Améliorer les conditions de commodités et de sécurité du secteur et valoriser le foncier libre. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Désenclaver un secteur orienté rue du Maréchal Foch</i> ☞ <i>Organiser l'accès par le nord-est du site sur la section la plus large de l'impasse Champfleury</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Maîtriser l'impact environnemental de l'opération 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Maîtriser les rejets des eaux pluviales. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Limiter le coefficient d'imperméabilisation.</i> ⟨ Garantir une bonne aptitude bioclimatique aux constructions. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Privilégier une orientation sud des bâtiments et des logements traversant.</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Faciliter la gestion des réseaux publics. 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

Programme à réaliser :
(a minima)

90 % de formes denses
Densité minimale : 30 logements à l'hectare



Limite de l'OAP



Accès principal - Positionnement indicatif



Desserte secondaire



Marge de recul paysagée de 10 m par rapport
à la limite séparative à respecter, hors accès



Végétation à conserver



Habitat dense (R+1+attique)



Habitat peu dense (R+1)

Principe général : hauteur de construction limitée à R + 1 dans 1 bande de
10 m par rapport à 1 limite séparative occupée par un habitat individuel
pavillonnaire.

OAP IMPASSE CHAMPFLEURY


0 25 50 m





SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">MARECHAL FOCH LA CROIX BLANCHE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Un effort de production de logements locatifs aidés a été réalisé mais la commune n'atteint pas le quota requis par la loi. ⟨ Le site ne présente pas les meilleures conditions de situation et d'accès au foncier pour le développement d'une offre locative aidée ⟨ Il convient dès lors de s'en tenir aux obligations du SCoT. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Contribuer au respect des engagements en matière de production de logements sociaux édictés par le SCoT. <ul style="list-style-type: none"> 🔑 Réaliser au moins 30% de logements locatifs aidés dans le cadre d'opérations de plus de 10 logements.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Un secteur en grande partie urbanisée mais avec une densité faible qui peut à terme offrir des possibilités de densification. Le classement en AUC2 s'explique par un niveau d'équipement insuffisant (pas de maillage de voirie, problème de raccordement au réseau d'eaux usées). ⟨ Le mode d'urbanisation diffus sans plan d'ensemble rend complexe cette densification d'autant que la loi ALUR a supprimé les COS. ⟨ Il pose des problèmes de desserte par les équipements en cas de division parcellaire. Les services gestionnaires ne souhaitent pas un développement des servitudes. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Maîtriser les conséquences d'une densification incontrôlée. <ul style="list-style-type: none"> 🔑 Intégrer la perspective d'une voie de maillage future inscrite en ER en limite nord du site pouvant servir de voie de desserte à une future zone à urbaniser. 🔑 Réduire le fonctionnement en impasse. 🔑 Maîtriser les conditions de raccordement au réseau d'eaux usées de nouvelles parcelles détachées. Limiter les servitudes.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Faciliter la gestion des réseaux publics. 	<ul style="list-style-type: none"> 🔑 Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

Programme à réaliser :
(a minima)
30 % de logements locatifs aidés

 Limite d'OAP

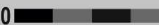
 Ouverture à l'urbanisation à partir de 2026

 haie à conserver

 Création d'une voie de maillage en lien avec la zone d'urbanisation future de la Croix Blanche. Aménagement et prolongement de l'impasse de la Croix Blanche

 Branchement souhaitable

OAP MARECHAL FOCH/CROIX BLANCHE

0  100 m















SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
IMPASSE DE LA PARFUMERIE	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Un secteur d'habitat uniquement pavillonnaire et accueillant déjà des opérations de logement social alentour et d'autres à venir. ⟨ Le site possède des atouts d'environnement du fait de sa situation entre les deux trames vertes et bleues du Renaison et du Marcelet. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Créer une offre en habitat peu présente sur la commune. <ul style="list-style-type: none"> 🔑 Orienter l'opération sur une offre en logements collectifs de qualité, innovant et favorisant le bien vivre ensemble. 🔑 Valoriser une parcelle présentant un caractère paysager et une localisation propice aux modes doux. ⟨ Offrir une diversité des types d'habitat au sein des quartiers. <ul style="list-style-type: none"> 🔑 Programmer une part minimale de 100% de formes d'habitat dense (petits collectifs, intermédiaires).
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Occupant aujourd'hui une situation urbaine plutôt marginale, ce secteur est situé dans un secteur appelé à muter fortement avec la prévision de grandes opérations d'aménagement dédiées à l'habitat, aux activités et aux loisirs urbains (plaine de la Rivoire). ⟨ Une opportunité pour diversifier et améliorer la mixité de l'habitat dans un quartier à dominante pavillonnaire. ⟨ Garantir une bonne acceptabilité par les riverains de la densification dans un environnement à dominante pavillonnaire 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Optimiser le foncier disponible en secteur urbanisé. <ul style="list-style-type: none"> 🔑 Respecter une densité minimale de 20 logements/ha 🔑 Préserver les haies et alignements d'arbres présents en limites est et ouest du site. 🔑 Valoriser le site en évitant les espaces extérieurs privatifs et en aménageant un vaste espace vert commun, mutualisé, paysager et connecté à la voie verte le long du Marcelet
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Site desservi par la rue du Marcelet et l'impasse de la Parfumerie qui dessert une usine mais dont le rôle est appelé à évoluer avec le projet d'une aire de stationnement occasionnel lié au parc Beaulieu. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Répondre aux exigences d'accès à l'usine et au stationnement tout en préservant le caractère de la voie <ul style="list-style-type: none"> 🔑 Prévoir un accès unique à l'ouest du site afin de limiter la circulation sur l'impasse de la Parfumerie.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Maîtriser l'impact environnemental de l'opération 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Maîtriser les rejets des eaux pluviales. <ul style="list-style-type: none"> 🔑 Limiter le coefficient d'imperméabilisation. Assurer une rétention sur le site. ⟨ Garantir une bonne aptitude bioclimatique aux constructions. <ul style="list-style-type: none"> 🔑 Privilégier une orientation sud des bâtiments et des logements traversant.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Faciliter la gestion des réseaux publics. 	<ul style="list-style-type: none"> 🔑 Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.



SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
ROUTE D' OUCHES	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Un effort de production de logements locatifs aidés a été réalisé mais la commune n'atteint pas le quota requis par la loi. ⟨ Ce secteur de la commune est peu pourvu en locatifs aidés mais il est pénalisé par la proximité du boulevard et reste excentré par rapport aux pôles de vie de la commune (tout en étant proche du quartier du Mayollet sur Roanne qui possède des équipements de proximité). 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Contribuer au respect des engagements en matière de production de logements sociaux. <ul style="list-style-type: none"> 👉 Orienter la production sur les sites couverts par des OAP et proches des équipements et services 👉 Mettre en œuvre la prescription du SCoT imposant la réalisation de 30% de logements locatifs aidés dans le cadre d'opérations de plus de 10 logements.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ La proximité du boulevard Ouest n'en fait pas un secteur résidentiel particulièrement propice à la densification 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Optimiser le foncier disponible en secteur urbanisé. <ul style="list-style-type: none"> 👉 Respecter une densité minimale de 20 logements/ha 👉 Créer une desserte interne assurant un maillage entre la route d'Ouches et le chemin de la Plaine
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Le site présente un linéaire de façade significatif sur le boulevard ouest. Il en résulte un double enjeu de paysage et de protection contre les nuisances : ⟨ La volonté de préserver une image de boulevard vert et la nécessité de préserver la tranquillité des habitants imposent de maîtriser la constructibilité aux abords immédiats de la voie ⟨ La configuration du secteur libre en triangle est contraignante. ⟨ Il subsiste des terrains non urbanisés en fond de parcelles bâties route d'Ouches qui pourraient être valorisés. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Assurer une protection contre les nuisances sonores du boulevard ouest et maîtriser le paysage d'entrée de ville. <ul style="list-style-type: none"> 👉 Préserver une transition végétale le long du boulevard ; 👉 Respecter une marge de recul de 35m par rapport à l'axe du boulevard Ouest
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Faciliter la gestion des réseaux publics. 	<ul style="list-style-type: none"> 👉 Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

Programme à réaliser :
(a minima)

30 % de logements locatifs aidés si opération de plus de 10 logements
Densité minimale : 20 logts à l'hectare.

-  Limite d OAP
-  Accès existant
-  Point de branchement possible d'une voie de desserte
-  Possibilité de liaison de voie de desserte à aménager
-  Assurer une liaison piétonne avec le chemin existant. Positionnement indicatif
-  Voie mode doux existante à conserver
-  Respecter une marge de recul paysagée de 35 m par rapport à l'axe du Boulevard Ouest
-  Transition paysagère à renforcer aux abords du boulevard. Haie mixte à conforter
-  Marge de recul paysagée de 10 m minimum par rapport à la limite séparative à prévoir
-  Espace boisé à préserver
-  Sens dominant d'orientation du bâti recommandé
-  Hauteur maximum du bâti autorisé

Principe général : hauteur de construction limitée à R+1 dans 1 bande de 15 m par rapport à 1 limite séparative occupée par un habitat individuel pavillonnaire.

OAP ROUTE D'OUCHES

0 25 50 m



SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
LA RIVOIRE	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Un effort de production de logements locatifs aidés a été réalisé mais la commune n'atteint pas le quota requis par la loi. ⟨ Les opération récentes réalisées à l'Est en locatifs aidés et accession sociale privilégient la maison en bande. ⟨ La présence de l'école, la proximité de Riorges centre et la qualité paysagère et environnementale de la plaine de la Rivoire autorisent une offre nouvelle en petit collectif de type « résidence ». 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Contribuer au respect des engagements en matière de production de logements sociaux. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Orienter la production sur les sites couverts par des OAP et proches des équipements et services ☞ Réaliser 100% de logements locatifs aidés
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Une disponibilité foncière intéressante pour sa situation et l'attractivité de son environnement qui imposent une gestion économe de l'espace ⟨ Garantir une bonne insertion des nouveaux programmes dans un environnement pavillonnaire 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Optimiser le foncier disponible en secteur urbanisé. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Imposer une densité minimale de 30 logements/ha ☞ Programmer une part minimale de 100% de formes d'habitat dense (petits collectifs, intermédiaires) ⟨ Ménager des transitions avec l'habitat existant. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Respecter des marges de recul de 10m par rapport aux tissus pavillonnaires.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Le secteur a des liens physiques, paysagers et environnementaux directs avec la plaine de la Rivoire qui est couverte par l'AVAP. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Préserver les qualités paysagères de la plaine de la Rivoire qui est une des principales structures paysagères de la commune. <ul style="list-style-type: none"> ☞ Créer une connexion piétonne en traversée du boisement communal à l'Est du site ☞ Maintenir et prolonger les porosités visuelles sur la vallée existantes à partir de la rue de Saint Alban ☞ Définir une forme urbaine cohérente mettant en valeur les qualités du site (préférer plusieurs petits bâtiments qu'un seul de taille plus importante) ☞ Faciliter l'accès à la Plaine de la Rivoire ☞ Créer des connexions piétonnes entre les Montées Claude Dethève et de l'Ecole et la plaine de la Rivoire.



SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
LA RIVOIRE	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Des accès contraints par la topographie ⟨ Des qualités d'ambiance à préserver 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Maîtriser l'impact de la voiture dans l'opération et sécuriser le débouché de l'accès sur la rue de Saint Alban. <ul style="list-style-type: none"> 🔑 <i>Créer un accès à partir de la rue de Saint Alban</i> 🔑 <i>Limiter la pénétration de la voiture dans l'opération et aux abords de la zone N</i> 🔑 <i>Programmer des aires de stationnement collectives au plus près de la rue de Saint Alban.</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Maîtriser l'impact environnemental de l'opération 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Maîtriser les rejets des eaux pluviales. <ul style="list-style-type: none"> 🔑 <i>Limiter le coefficient d'imperméabilisation.</i> 🔑 <i>Assurer une rétention sur le site.</i> ⟨ Garantir une bonne aptitude bioclimatique aux constructions. <ul style="list-style-type: none"> 🔑 <i>Privilégier une orientation sud des bâtiments et des logements traversants.</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Faciliter la gestion des réseaux publics. 	<ul style="list-style-type: none"> 🔑 Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

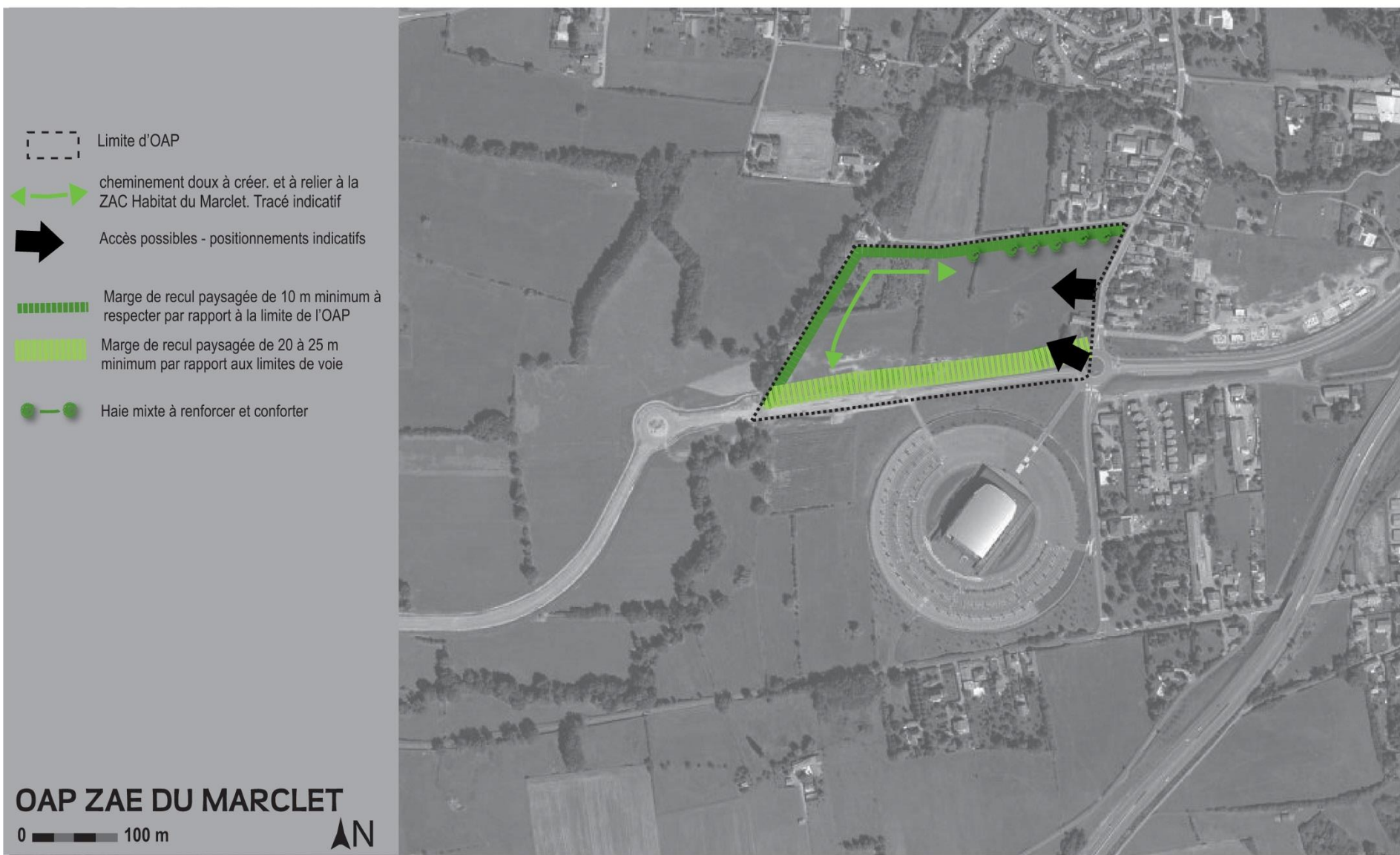
SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
EXTENSION/RENFORCEMENT RIORGES CENTRE	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Une matrice foncière structurée par son caractère central et son potentiel de diversification des programmes dans une approche économe de la consommation d'espaces. ⟨ La création de logements et d'activités (commerces, services...) diversifiés pour accroître et capter les activités humaines sur le secteur, par la densification du tissu urbain actuel. ⟨ Une bonne insertion des nouveaux programmes dans un environnement bâti (pavillonnaire, collectif) et plurifonctionnel. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Optimiser le foncier disponible en secteur urbanisé. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Imposer une densité minimale de 35 logements/ha.</i> ☞ <i>Ménager des transitions avec l'habitat existant.</i> ☞ <i>Préserver l'équilibre entre les pleins et les vides.</i> ⟨ Optimiser les équipements existants à proximité de la place de la République et de la place Centrale pour soutenir une fonction d'« hyper-centre » de Riorges Centre. ⟨ Requalifier les fonctions urbaines par la cohérence entre les trames, les nouvelles constructions et les nouveaux équipements. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Faciliter l'accès aux équipements et services de proximité.</i> ☞ <i>Faire des espaces publics des lieux de rencontre et de mixité. Une orientation pourrait être donnée pour la zone « équipement(s) public(s) » en faveur d'aménagements pour les enfants et préadolescents.</i> ☞ <i>Concevoir la desserte interne dans le but d'optimiser l'espace et gérer de manière sécurisée les déplacements (voirie partagée).</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Un effort de production de logements locatifs aidés a été réalisé à l'échelle de la commune, mais le quota requis par la loi n'est pas atteint. ⟨ Le site possède des atouts pour accueillir de nouveaux programmes locatifs aidés de par sa proximité de Riorges Centre. ⟨ La forte présence de logements locatifs aidés sur Riorges Centre impose de s'en tenir aux obligations du SCoT. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Contribuer au respect des engagements en matière de production de logements aidés. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Réaliser au moins 30% de logements locatifs aidés.</i> ⟨ Offrir une diversité des types d'habitat au sein des quartiers. ⟨ <i>Programmer une part minimale de 100% de formes d'habitat dense (petits collectifs, intermédiaires et maisons de ville).</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ La création de connexions viaires et piétonnes conjointe à l'optimisation des voies existantes pour développer le centre-ville, en évitant de cisailer les flux de la RD. ⟨ L'édification d'un lien visuel et physique entre la rue et le cœur de ville, par un renforcement de la perspective de Riorges Centre, qui, par la composition urbaine, favorise la proximité et les liens multimodaux vers le cœur de ville. ⟨ La stimulation du centre à replacer en fonction de la hiérarchie des voies existantes et des équipements. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Orienter l'armature viaire du quartier de manière significative vers Riorges Centre. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Voie principale Nord-Sud à réaliser dans la continuité de Pablo Picasso.</i> ☞ <i>Double sens de circulation possible uniquement sur la nouvelle voie.</i> ⟨ Initier et connecter un réseau « vert » paysager, dédié aux modes actifs à des fins fonctionnelles (lier les espaces de vie, piétonisation, pistes cyclables), sociales (vivre ensemble) et écologiques (nature en ville). <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Minimiser l'éventuelle coupure du mail piétonnier en raison d'un accès à</i>



SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">EXTENSION/RENFORCEMENT RIORGES CENTRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Contexte de ville et d'agglomération, invitation à la « centralité » dans une logique urbaine / locale. ☞ Espaces de proximité à valoriser, appropriation du quartier par la structuration d'un maillage de cheminements « modes actifs ». 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>double sens reliant l'allée des Sapins à la nouvelle voie, par un traitement particulier et qualitatif.</i> ☞ <i>Développer une porosité des franges avec le cimetière dans un sens Est-Ouest.</i> ☞ <i>Planter des haies, des plantations et de cheminements périphériques au secteur pour ouvrir le secteur au reste du quartier.</i> ⟨ Requalifier l'allée des Sapins et réaliser sur le secteur est une voie d'accès aux logements avec aire de retournement, sans accès direct au parking du supermarché et avec la création d'un espace public. ⟨ Affirmer une forme et une organisation paysagère par le bâti. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Planter des bâtiments en parallèle du mail piétonnier pour le conforter, le valoriser et assurer la mise en perspective sur Riorges Centre.</i> ☞ <i>Donner un rythme architectural, au regard de l'existant, par un positionnement des constructions les plus hautes en partie nord</i> <i>Interdire tout projet de type « clos ». Les lotissements créés doivent pouvoir être traversés.</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ La requalification des abords de la rue du Maréchal Foch comme levier du projet urbain, car l'axe supporte un trafic automobile important. ⟨ Une recomposition urbaine ancrée sur des espaces publics de qualité. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Mettre en valeur la rue du Maréchal Foch pour une intégration plus urbaine et moins routière. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport à la rue de le maréchal Foch (alignement par rapport à la haie du cimetière) et traitement spécifique des pignons.</i> ☞ <i>Aménagement du carrefour voie nouvelle / rue du Maréchal Foch : véhicules non prioritaires depuis rue du Maréchal Foch (ex. pas de stop sur la nouvelle voie, équiper rue du Maréchal Foch de feux tricolores...). Veiller à l'égalité de traitement entre les flux.</i> ☞ <i>Anticiper le renouveau de l'accès à l'enseigne commerciale, assez contraint sur la rue du Maréchal Foch sans créer d'accès direct avec le projet.</i> ⟨ Réfléchir et anticiper les usages et la « centralité » des espaces publics, de même que leur capacité réversibles (ex. muter en socles actifs).

SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ La maîtrise de l'impact environnemental de l'opération comme critère de qualité de vie et confort urbain. ⟨ L'infiltration des eaux pluviales et la gestion des réseaux publics comme fil conducteur de l'aménagement. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Garantir une bonne aptitude bioclimatique aux constructions. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Veiller à la cohérence de l'orientation des bâtiments et à la dimension traversante des logements.</i> ⟨ Maîtriser les rejets des eaux pluviales. <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i>Limiter le coefficient d'imperméabilisation. Assurer une rétention sur le site.</i> ☞ <i>Traiter avec qualité les noues paysagères et de rétention. Situer les réseaux d'eau potable et d'assainissement sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.</i>

SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
ZAE DU MARCLET	<ul style="list-style-type: none"> < Inscrire le projet de parc d'activités dans une approche globale de développement urbain du secteur sud. Assurer une bonne insertion urbaine des équipements et des activités 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Réserver le secteur est à des activités complémentaires au Scarabée. ☞ Ménager une zone de transition paysagère de 10m d'épaisseur le long de la rue Lili et Nadia Boulanger.
	<ul style="list-style-type: none"> < Maîtriser les flux induits sur les quartiers d'habitation 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Desservir la zone AUe à partir d'un accès sur la rue du Marclet ou sur le rondpoint.
	<ul style="list-style-type: none"> < Faciliter l'accès par les modes doux 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Mettre en place un réseau maillé piétonnier en site propre et sur voirie connecté aux cheminements structurants actuels et projetés sur le quartier. ☞ Assurer un accès aisé des entrées des parcelles à ce maillage piéton ☞ Faciliter l'accès aux transports publics par des cheminements protégés
	<ul style="list-style-type: none"> < Construire un paysage d'entrées d'agglomération et de ville de qualité. 	<ul style="list-style-type: none"> < Inscrire le projet dans la trame paysagère existante du bocage : <ul style="list-style-type: none"> ☞ Prolonger et étoffer le système de haies en limite des voies structurantes. ☞ Mettre en place des plantations sur les voies de desserte interne ☞ Préserver le plus possible les arbres existant. Remplacer les arbres supprimés ☞ Accompagner les entrées de site de bosquets. ☞ Imposer un traitement végétal des limites séparatives s'inscrivant dans une logique de densification du réseau de haies. ☞ Imposer une marge de recul le long de la RD 3031. < Les dépôts et aires de stockage à l'aire libre seront interdits en façade des principaux axes. < Imposer une bande verte de 5m de large le long de l'alignement des voies et espaces publics et en limite séparative sauf dans le cas où les bâtiments sont implantés en limite. Cette marge de recul ne pourra en aucun cas être affectée à des aires de stockage ou d'évolution en enrobé. Un stationnement pourra être autorisé dans cette marge de recul paysagère sous trois conditions <ul style="list-style-type: none"> ☞ Ménager une bande enherbée et plantée de 2m minimum par rapport à la limite séparative ☞ Ne pas occuper plus de 50% de la superficie de la dite bande verte ☞ Etre traité avec des matériaux perméables et de couleurs claires hors bande de roulement des véhicules (parking végétalisé, stabilisé...)



SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
ZAE DU MARCLET	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Limiter les rejets des eaux pluviales. Maîtriser l'imperméabilisation du site. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Mettre en place un dispositif de rétention à l'échelle de l'ensemble du site du Marclet. Ce dispositif fera l'objet d'une intégration paysagère forte en préservant la trame arborée qui l'entoure. ⟨ Eviter les revêtements imperméabilisés sur les espaces non strictement nécessaires à l'activité.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Garantir une bonne aptitude bioclimatique aux bâtiments 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Respecter un découpage parcellaire permettant une bonne orientation des bâtiments ⟨ Privilégier une orientation sud des locaux occupés (accueil, bureaux, locaux de détente...) ⟨ Maîtriser les effets d'îlot de chaleur en limitant les surfaces imperméabilisées, par un recours à des matériaux clairs et au végétal sur les espaces extérieurs. Imposer une protection solaire avec une vigilance accrue pour les bureaux et locaux occupés en permanence.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Préserver la biodiversité du site 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Densifier le réseau de haies et connecter ce réseau à son environnement ☞ Favoriser la création de milieux diversifiés sur le site ☞ Préserver les espaces naturels identifiés à l'étude d'impact.
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Assurer sur le site une bonne gestion des déchets et résidus de process en facilitant leur tri et leur recyclage et en maîtrisant les risques, pollution et nuisances. 	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Inciter à la mise en place d'une gestion collective au sein de l'opération ⟨ Mettre en place un stockage provisoire des déchets adapté. Prévoir un lieu de regroupement et de stockage sur la parcelle conçu de manière : <ul style="list-style-type: none"> ☞ à limiter leur impact visuel ☞ à éviter les risques de pollution des milieux et de dispersion des déchets ☞ à assurer une valorisation ultérieure des déchets. ☞ Mettre en place une charte chantier à faibles impacts
	<ul style="list-style-type: none"> ⟨ Faciliter la gestion des réseaux publics. 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

SITE	ENJEUX	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
MAYOLLET	<p>⟨ Une situation dans le Vallon de la Goutte Marcellin présentant une sensibilité paysagère</p>	<p>⟨ L'implantation de l'équipement culturel doit permettre de préserver la coulée verte le long du ruisseau de la Goutte Marcellin.</p>
	<p>⟨ Une desserte possible à partir de la rue du Mayollet à proximité d'une courbe</p>	<p>⟨ Le positionnement de l'accès devra garantir de bonnes conditions de sécurité sur la rue du Mayollet</p>
	<p>⟨ Principe d'une liaison douce le long de la Goutte Marcellin inscrit au PADD</p>	<p>⟨ Intégrer un cheminement piéton en bordure de la Goutte Marcellin</p>
	<p>⟨ Proximité du ruisseau à intégrer.</p>	<p>⟨ Maîtriser les rejets des eaux pluviales</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i> limiter l'imperméabilisation des sols</i> ☞ <i> Préserver une perméabilité des aires de stationnement</i> ☞ <i> Assurer une rétention sur le site</i> ☞ <i> Maîtriser les risques de pollution chronique ou accidentelle du cours d'eau</i>
	<p>⟨ Maîtriser l'impact environnemental de l'opération</p>	<p>⟨ Garantir une bonne aptitude bioclimatique aux constructions.</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ <i> Privilégier une orientation sud des bâtiments</i>
	<p>⟨ Faciliter la gestion des réseaux publics.</p>	<p>☞ Les réseaux d'eau potable et d'assainissement devront se situer sous la voirie et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.</p>



Phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones U et AUc₁ et AUc₂ « habitat » faisant l'objet d'une OAP et des zones AU « habitat »

NOM DU SITE	ZONE	Ouverture à l'urbanisation	superficie en m ² du périmètre de l'OAP (surface brute)	SUPERFICIE en m ² de la zone incluse dans le périmètre de l'OAP (surface nette)	Superficie modifiée nette	nombre de logement / hectare	POTENTIEL THEORIQUE DE LOGEMENTS	POTENTIEL THEORIQUE DE LOGEMENTS AIDES
CHANTOISEAU	Ub	immédiatement	2 818	1 865		40	7	0
ILOT CHAMUSSY	Uc2/Ub		7 700	6 984		40	28	8
MARECHAL FOCH	Uc1		6 359	4 929		30	15	4
RIORGES CENTRE (1)	Ub		11 692	11 267		30	34	10
LES POUPEES	AUc ₁		23 011	20 490		40	82	25
LA RIVOIRE	AUc ₂		11 165	3 532		30	11	3
		TOTAL	62 745	49 067		-	177	50
IMPASSE MALRAUX	AUc ₁	2021	24 044	13 212		40	53	16
RIORGES CENTRE (2)	AUc ₁		9 237	9 027		50	45	14
LEGER CHEVIGNON	AUc ₁		17 211	16 571		30	50	15
LA RIVOIRE	AUc ₂		11 165	5 276	5 281	30	46 16 (+4 réalisés)	5 20
MARECHAL FOCH LA CROIX BLANCHE (PARTIE EST)	AUC2*		96 741	63 732				
			TOTAL	157 822	107 818			164 168
GUEHENNO	AUc ₁	2023	11 565	10 562	8 300	30 25	32 20	10
RUE LIEUTENANT VAGNERON	AUc ₁		7 328	4 992		40	20	6

IMPASSE CHAMPFLEURY	AUc1		4 052	4 052	3 271	30	12-7	4-0
RIORGES CENTRE (3)	AUc1		9 491	9 061		35	32	10
IMPASSE DE LA PARFUMERIE	AUc2		8 107	7 896	7 851	20	16	5-0
ROUTE D'OUCHES (PARTIE EST)	AUc2		43 619	20 703		20	41	12
		TOTAL	80 110	57 266			153 136	46 38
		TOTAL 2021-2025	237 932	165 084			317 304	96- 103
PIERRE DUBREUIL	AUc1	2026	62 661	34 617		50	173	52
MARECHAL FOCH LA CROIX BLANCHE (PARTIE OUEST)	AUC2*		96 741	33 009				
ROUTE D'OUCHES (PARTIE OUEST)	AUc2		43 619	13 837		20	28	8
NADIA ET LILI BOULANGER	AU		15 481					
LE MARCLET	AU		122					
LE MAYOLLET	AUa		28 400					
			TOTAL	369 405	81 463			201