

VERDI



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

PLU arrêté par délibération du CM en date du : **25-02-2026**
PLU approuvé par délibération du CM en date du :

DOSSIER D'ARRET



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



■ AVANT-PROPOS

Introduites par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 12 décembre 2000, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues, depuis la loi Urbanisme et Habitat, un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le Rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développements Durables (PADD) ou le Règlement et les Annexes.

Définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les OAP « comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (...) ». »

Elles peuvent :

«1° 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

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

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

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ; (...).»

En lien avec les objectifs fixés par le PADD, la commune de Sainte-Consoce a défini 8 orientations d'aménagement et de programmation sectorielles à vocation d'habitat. Ces dernières ont pour but la mise en œuvre du projet communal.

Les OAP ont une portée réglementaire. En cas de dépôt de permis de construire, permis d'aménager... sur les secteurs couverts par une OAP, ces derniers devront être compatibles avec les grands principes définis.

SOMMAIRE

Dispositions communes à l'ensemble des OAP sectorielles	5
Secteurs couverts par une OAP sectorielle.....	22
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP	23
OAP n°1 : Rue Antoine Brun	24
OAP n°2 : Rue de Verdun	29
OAP n°3 : Route de Marcy l'étoile.....	34
OAP n°4 : Lotissement Marty.....	39
OAP n°5 : Chemin du Maure	43
OAP n°6 : Chemin de la Badelière	48
OAP n°7 : Route de Pollionnay	53
OAP n°8 : Avenue des Combattants	58

■ ■ OAP sectorielles

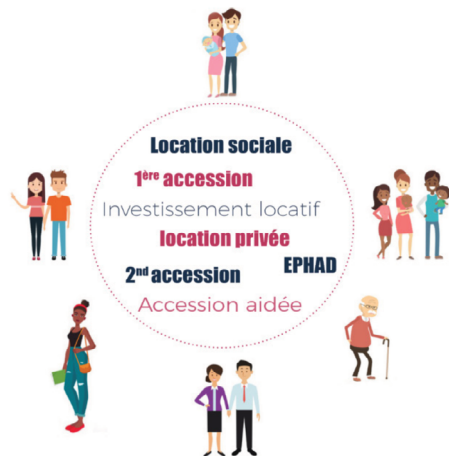
DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS : exemples de typologie d'habitat et recommandations

Le PLU vise, en compatibilité avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest Lyonnais (en cours de révision) à densifier le tissu bâti et à assurer une diversification des formes bâties.

La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doit permettre de répondre à cet enjeu. Des densités brutes* minimum sont définies au global sur l'opération selon les secteurs.

Au-delà d'une densification, il s'agit de **permettre la réalisation d'un parcours résidentiel et ainsi proposer une diversité de logements répondant à des besoins pluriels pour tous les âges de la vie et structurations familiales** (locations sociales, logements adaptés aux personnes âgées, habitat partagé, petits logements...).



Plusieurs types de formes urbaines sont proposées dans les OAP :

L'habitat individuel et individuel groupé

On appelle habitat individuel un habitat unifamilial, c'est à dire où ne réside qu'une seule famille.

- Une maison individuelle « pure » est une maison sans mitoyenneté isolée sur sa parcelle.
- L'habitat individuel « groupé » correspond à un ensemble d'au moins deux maisons mitoyennes. Chaque bâtiment ne comporte qu'un seul logement et dispose d'une entrée particulière.

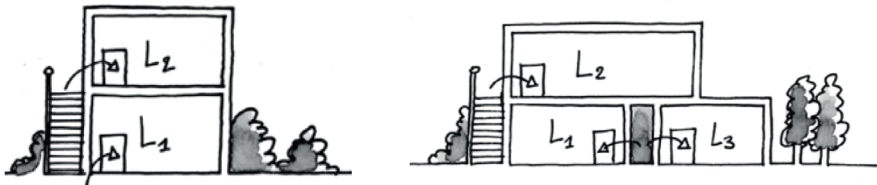


* *densité brute* : il s'agit du nombre de logements par hectare attendu en prenant en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré;

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

L'habitat intermédiaire

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.



L'habitat collectif

L'habitat collectif est un type d'habitat rassemblant plusieurs logements au sein d'un même édifice. L'accès est commun.

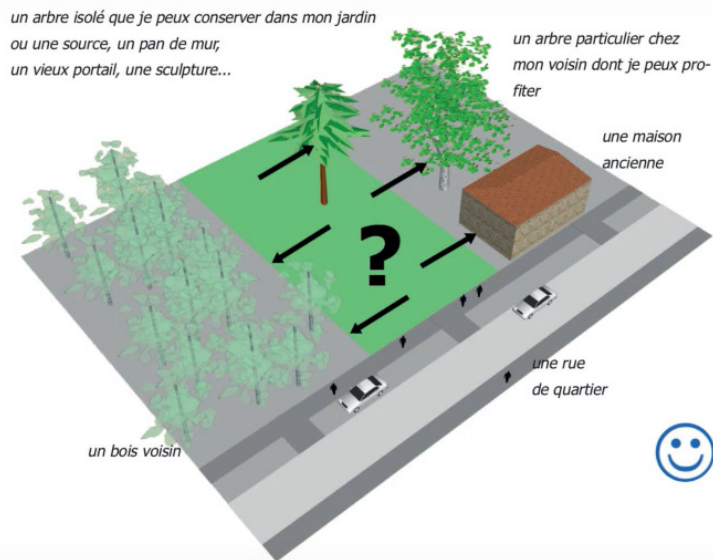


DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

PRISE EN COMPTE DU TERRAIN

Les projets d'aménagement doivent prendre en compte le terrain: sa topographie mais également ses composantes : présence d'arbres existants, murets, éléments architecturaux

Les projets devront veiller à préserver et valoriser les éléments paysagers et bâtis caractéristiques.



Source : CAUE 44



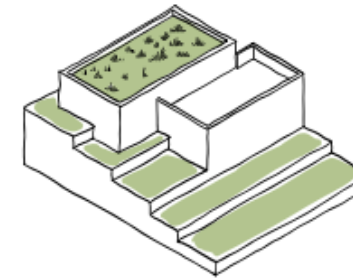
Construire avec la pente

Source : CAUE 13

Les terrains dans la pente sont souvent plus exposés au regard que les terrains plats. Afin de veiller à l'intégration de la future construction, il est indispensable de construire avec la pente en respectant le terrain naturel. La construction devra donc s'adapter à la pente et non l'inverse.

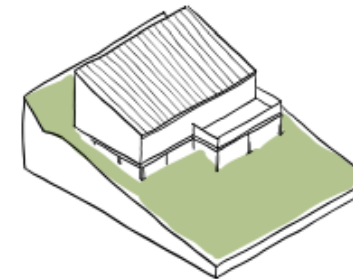
Il s'agira de limiter les terrassements et les mouvements de terre en déblais ou en remblais. En règle générale, le sens dominant de la construction, le sens du faîtage, devra être parallèle aux courbes de niveau.

Pour éviter l'impact de la voirie interne, on privilégiera un stationnement des véhicules en limite de terrain, au plus près de la rue.



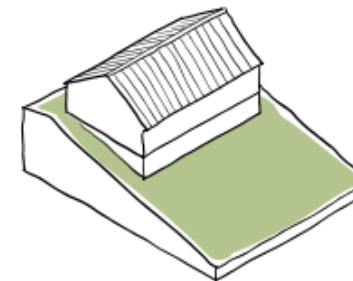
S'installer sur une succession de terrasses

La construction peut s'étager dans la pente et s'installer sur une succession de terrasses.



Accompagner la pente

La construction peut accompagner la pente sans en modifier le profil.



S'encaster dans la pente

La construction peut s'adosser voir presque s'encaster dans la pente et chercher ainsi à se fondre dans le coteau.

Intégration du stationnement dans la construction



DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

RECOMMANDATIONS POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Prise en compte du zonage eaux pluviales - Schéma Directeur et Zonage des Eaux Pluviales

La commune est dotée d'un zonage pluvial, établi dans le cadre de l'élaboration du PLU, afin d'intégrer pleinement la gestion des eaux pluviales dans l'aménagement du territoire. Ce zonage s'appuie sur un diagnostic du fonctionnement actuel du réseau, identifie les enjeux majeurs et fixe des prescriptions précises pour améliorer la maîtrise des ruissellements et limiter l'imperméabilisation des sols.

L'objectif est de favoriser l'infiltration des eaux au plus près de leur point de chute, de préserver ou créer des surfaces perméables et de promouvoir une gestion intégrée des eaux pluviales. Ce document constitue ainsi un outil central pour assurer la cohérence entre le développement urbain et la préservation du cycle naturel de l'eau à l'échelle communale.

Rappel réglementaire

L'intégration d'un zonage pluvial au sein du PLU, couvrant aussi bien les secteurs déjà urbanisés que ceux à urbaniser, répond à des exigences réglementaires mais aussi à une logique de développement durable. La réglementation sur l'eau impose en effet que tout rejet d'eaux pluviales vers les milieux naturels respecte des procédures précises, notamment en cas d'urbanisation nouvelle ou de création de surfaces imperméabilisées importantes. Cela garantit la protection du milieu aquatique et la maîtrise des risques de pollution ou d'inondation.

Pour les opérations d'aménagement, il s'agit donc de :

- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales,
- Maîtriser les débits et parcours de ruissellement sur chaque parcelle comme à l'échelle du projet,
- Prévoir si nécessaire des équipements adaptés pour la collecte, le stockage ou le traitement des eaux pluviales avant rejet.

Ces objectifs sont actés dans le zonage d'assainissement, selon l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales et les articles R.214-1 et suivants du Code de l'environnement.

Pourquoi c'est important dans le cadre des OAP ?

En intégrant le respect du zonage pluvial et de la réglementation, les OAP garantissent :

- La réduction de la vulnérabilité du territoire aux inondations,
- La préservation de la qualité des milieux aquatiques,
- La cohérence et la résilience des aménagements au regard du changement climatique,
- La conformité des projets futurs vis-à-vis des obligations légales, sécurisant ainsi la faisabilité opérationnelle des opérations.

La gestion durable et réglementaire des eaux pluviales est donc un pilier incontournable d'un aménagement qualitatif, durable et responsable à l'échelle communale.

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Face à une ressource en eau de plus en plus rare et à des phénomènes météorologiques plus intenses (précipitations de plus en plus intenses), notre façon de gérer les eaux de pluie doit évoluer. Cette gestion concerne aussi bien la collectivité (aménagement des espaces publics) que les particuliers et aménageurs/ promoteurs.

Il s'agit de :

- **gérer toutes les eaux de surfaces imperméabilisées (voies/accès ; toitures ; surfaces de stationnement...)**
- **mettre fin au « tout tuyaux »**

L'extension du réseau mais également son entretien représentent un coût important pour les collectivités. Les réseaux aggravent le phénomène d'inondation en accélérant les écoulements. Ils participent également à la dégradation de la qualité de l'eau en concentrant les polluants.

- **privilégier une gestion intégrée, réalisée au plus près du point de chute de la goutte d'eau.**

Il s'agit de favoriser l'infiltration dans le sol chaque fois que la nature du terrain le permet. Ainsi, l'eau est épurée naturellement et participe à la recharge des nappes souterraines. Plusieurs techniques de stockage et d'infiltration sont réalisables et permettent de participer à la qualité du cadre de vie. Deux types de dispositifs permettent de gérer les eaux pluviales :

- ceux permettant l'infiltration
- ceux permettant leur stockage temporaire

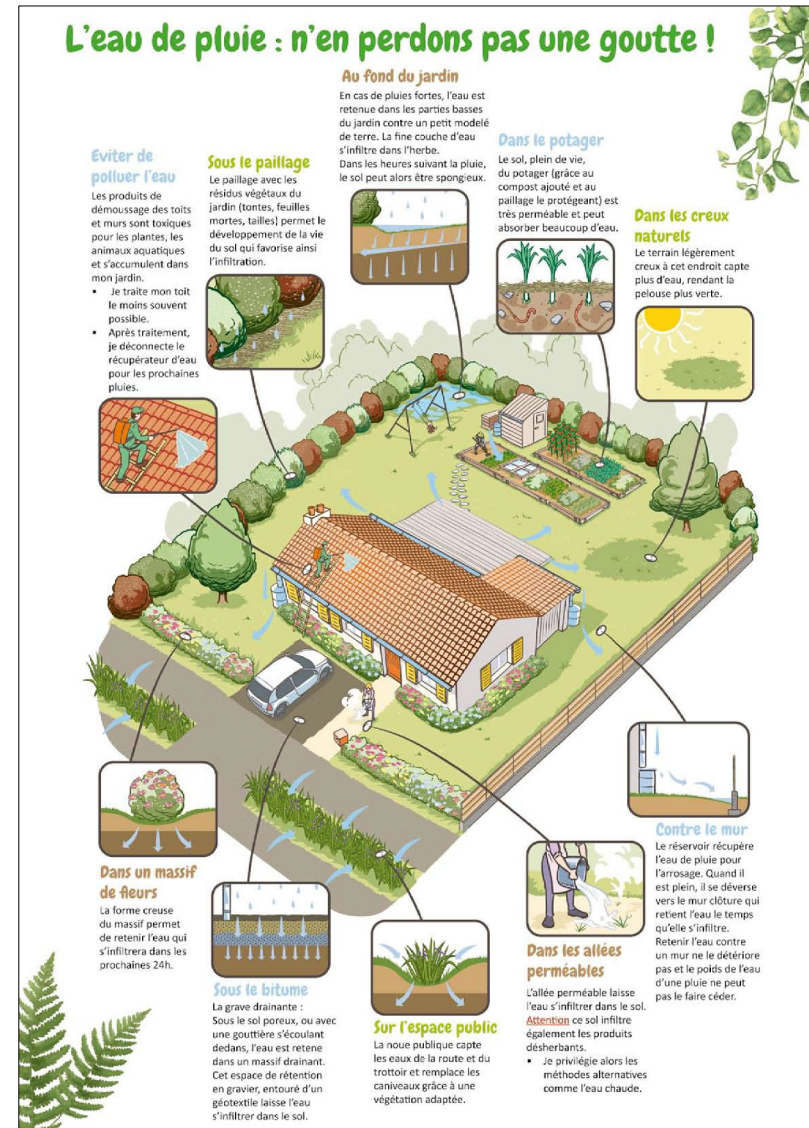
Les dispositifs d'infiltration (liste non exhaustive)

Ces derniers sont nombreux.

- **L'infiltration** : il s'agit de laisser s'écouler l'eau dans le jardin lorsque la nature du sol le permet.

DOSSIER D'ARRET - février 2026

Comment intégrer les eaux pluviales chez soi ?



DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES



- **Les noues végétalisées** : il s'agit d'un espace linéaire planté présentant une légère dépression afin de recevoir les eaux pluviales, issues d'un ruissellement direct (voirie, cheminement piéton) ou indirect (toitures).

Les eaux pluviales sont infiltrées sur place et contribuent au rechargement des nappes phréatiques. Si les conditions

ne sont pas propices à l'infiltration (risque de pollutions, terrain peu propice), la noue stocke temporairement les eaux avant de les renvoyer à débit limité et différé (de préférence) vers le milieu naturel sous conditions ou vers un dispositif de stockage.

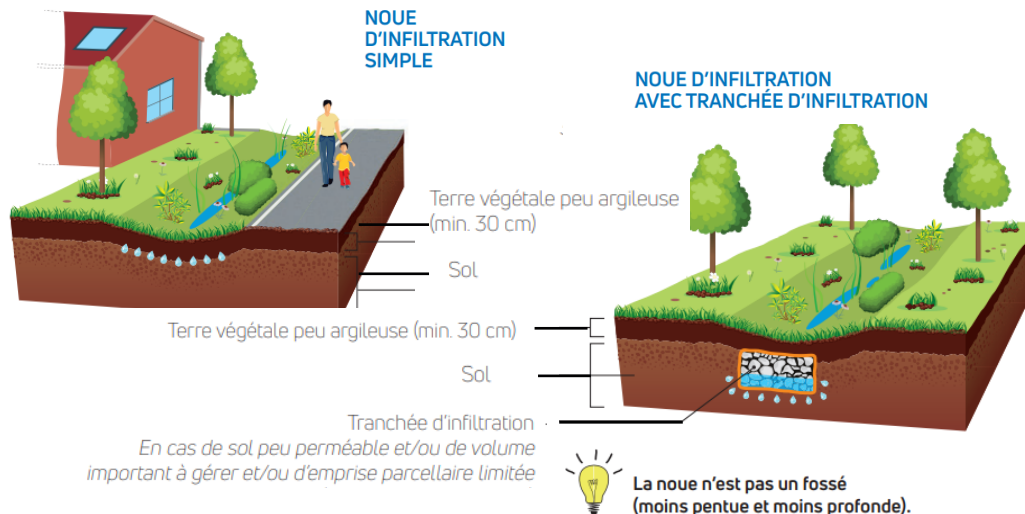
Grâce à l'eau, la noue est un espace propice au développement d'une végétation riche et diversifiée. Elle peut être plantée de vivaces et graminées, mais également d'arbustes et d'arbres (cornouillers, saules, aulnes) qui apprécient les sols frais.

- **les jardins de pluie** : il s'agit d'un espace végétalisé de forme libre et de faible profondeur. Il infiltre et stocke temporairement les eaux pluviales de voiries, de trottoirs et/ou de toitures. Il peut devenir jardin d'agrément s'il est planté d'essences locales (comestibles, mellifères,...). Il contribue à la création d'îlots de fraîcheur en ville et favorise le développement de la biodiversité.



Source : ADOPTA

Source : ADOPTA



- **l'échelle d'eau** : il s'agit d'un système de récupération des eaux de pluie qui fonctionne par gravité. Ce principe d'aménagement s'adapte à des terrains plats mais aussi en pente. Les eaux de pluie (toitures, ruissellement direct ou indirecte) sont stockées dans plusieurs modules sans fond, placés en cascade, se remplissant successivement.



DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Ces modules peuvent être plantés d'arbustes afin de constituer des haies bocagères favorisant la biodiversité et dessinant des limites parcellaires qualitatives.

- **les puits d'infiltration** : il s'agit d'ouvrage permettant le rejet d'eaux pluviales dans une couche de terrain perméable, non saturée par l'eau de la nappe phréatique. Ces derniers sont notamment nécessaires à la jonction du domaine privé et du domaine public lorsque le domaine privé est plus élevé que le domaine public.

Les dispositifs de stockage (liste non exhaustive)

- **le parc inondable** : il s'agit d'un espace planté qui peut accueillir les eaux pluviales afin de se prémunir des risques d'inondations. Un espace défini s'inonde temporairement, infiltre sur place et/ou stocke les eaux avant de les rejeter vers le milieu naturel ou le réseau sous conditions.



Source : ADOPTA

Le parc inondable est polymorphe : une grande prairie au sein d'un parc urbain, des terrains de sports, un boisement en creux planté. L'objectif est d'utiliser toutes formes d'espaces comme tampons lors d'événements pluvieux.

Ce parc est multi-fonctionnel : jeux, promenades, rencontres, etc., il s'inonde lors de fortes pluies, avant de redevenir un lieu praticable. L'aménagement de passerelles ou de cheminements sur digues permet de déambuler à travers un paysage changeant, véritable écrin de biodiversité durant toutes les saisons de l'année.

- **les espaces d'eau permanent** :

ils constituent des bassins de stockage des eaux pluviales, naturels ou artificiels, prenant la forme de jardins d'eau, de mares, d'étangs,... Ils recueillent les eaux par ruissellement direct ou indirect.



Source : ADOPTA



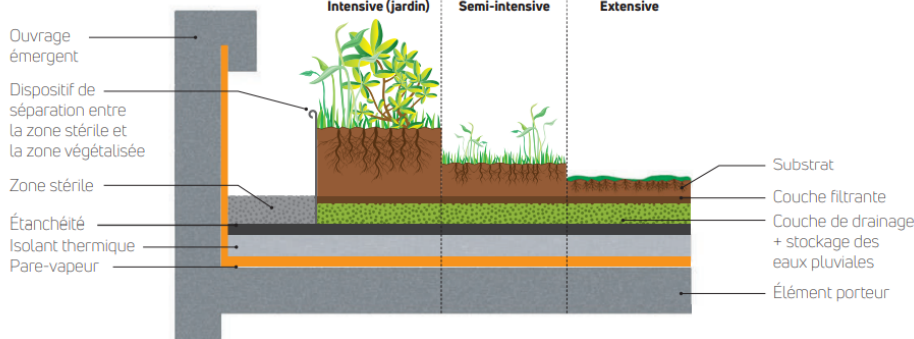
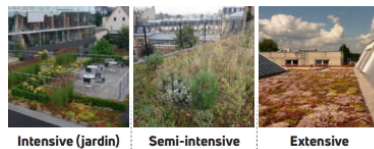
DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

- **les toitures végétalisées** : il s'agit d'un toit d'un bâtiment recouvert d'une surface végétale. Cette toiture verte a plusieurs atouts. Elle stocke une partie des eaux pluviales qui sera absorbée ou évapotranspirée par les végétaux. Elle permet une meilleure isolation thermique, acoustique, et prolonge la durée de vie du toit. Elle offre un lieu privilégié de biodiversité, aide à lutter contre les îlots de chaleur et les inondations tout en améliorant le cadre de vie.

Il existe trois types de végétalisation possibles :

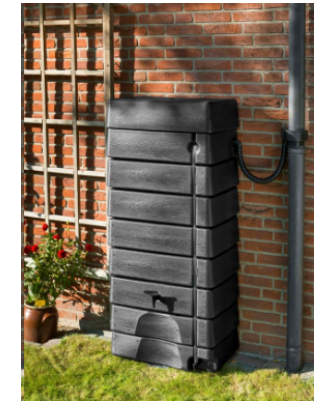
- Extensive : substrat réduit sur lequel se développent des sédums,
- Semi-extensive : substrat moyen sur lequel poussent des graminées et vivaces,
- Intensive : substrat épais où l'on peut planter arbustes et petits arbres, (avec une prise en compte de leurs besoins et développement).

LA TOITURE VÉGÉTALISÉE



Source : ADOPTA

- **le stockage en cuve ou en citerne** : directement reliées aux gouttières, disposées en surface pour les petites volumes ou enterrées pour les gros volumes, les cuves ou citernes collectent l'eau de pluie et constituent des réserves pour l'arrosage du jardin ; les sanitaires de maisons individuelles ou encore le ménage des parties communes des logements collectifs.



Résumé des dispositifs



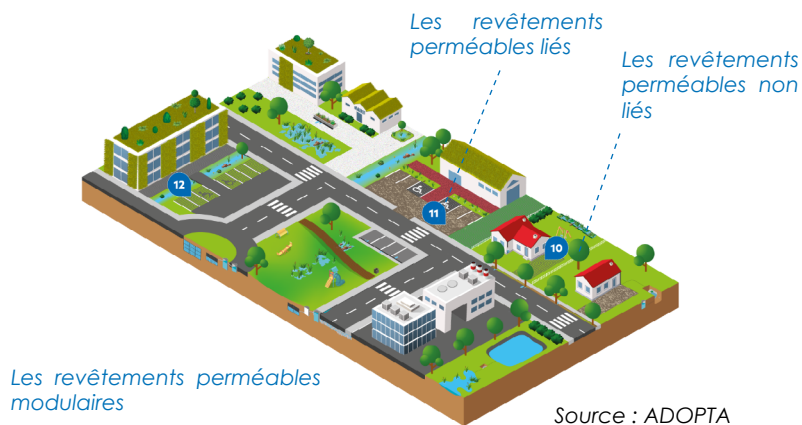
Source : Source : SDGEP Sainte-Consorce

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES



Zoom sur les revêtements perméables

Au-delà de ces dispositifs, les projets d'aménagement devront veiller à limiter l'imperméabilisation en ayant recours à des techniques permettant l'infiltration des eaux de pluie.



Les revêtements perméables sont des matériaux qui permettent de conserver des espaces circulables ou praticables sans imperméabiliser complètement le sol. Ils ont la capacité d'infiltrer les eaux pluviales en surface, de les stocker dans leur corps de chaussée avant de les laisser s'infiltrer progressivement dans le sol de préférence, ou de les renvoyer à débit limité et différé vers un réseau.

Trois grandes familles de revêtements peuvent être utilisés :

- les liés

Il s'agit de matrices de constitutions minérales diverses auxquelles sont adjoints des liants. Leurs granulométries discontinues, en créant du vide dans la structure, les rendent perméables.



- les non liés

Ils rassemblent plusieurs types de matériaux, meubles ou non, tels que les mélanges terre-pierre ou les éléments de granulométrie discontinue. Ils se composent d'un mélange minéral ou organique respectant les obligations de résistance mécanique de la structure porteuse. Ils laissent l'eau s'infiltrer sur toute leur surface.

- les modulaires

Ils se décomposent en deux catégories : les dalles alvéolaires ou les pavés. Composés d'éléments structurels assemblés les uns aux autres, ils dessinent un calepinage et laissent l'eau s'infiltrer, soit par leur propre structure poreuse, soit par leurs joints ouverts.



La notice descriptive du projet détaillera les surfaces imperméabilisées à 100% (construction, voie...), celles imperméabilisées partiellement et celles de pleine terre.

Elle explicitera les solutions étudiées et in fini le parti pris retenu pour la gestion des eaux pluviales permettant de répondre à ces dispositions générales. Le plan masse identifiera et localisera tous les dispositifs mis en place.

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

RECOMMANDATIONS EN MATIÈRE DE VÉGÉTALISATION

Les différentes OAP sectorielles doivent permettre au-delà de répondre aux objectifs de production de logements et aux enjeux de développement des équipements/services de **participer à l'amélioration du cadre de vie**.

La préservation du végétal mais également son développement au sein du tissu bâti participe à cet objectif.

Les éléments ci-dessous ont pour but d'**accompagner les particuliers et porteurs de projets dans le développement de la nature en ville**.

■ Préserver le tissu végétal existant

Si les OAP visent à densifier le tissu bâti existant dans un objectif de modération de la consommation d'espace, les opérations ne doivent pas pour autant se faire au détriment de la préservation du cadre de vie. Aussi, les opérations prendront en compte l'existant et s'adapteront au contexte végétal pour limiter toute atteinte sur les espaces végétalisés. Les arbres et notamment ceux présentant une essence remarquable ou une taille importante devront être préservés autant que possible.

■ Participer au développement du végétal en Ville

Au-delà d'une préservation de l'existant, les OAP permettent également de développer le végétal via de nouvelles plantations, respectant le Code Civil.

▶ Choisir l'essence en fonction du changement climatique et de son besoin en eau

« L'arbre est un être vivant qui puise dans le sol et le sous-sol, les éléments dont il a besoin. Comme tout être vivant, il a des exigences. Les exigences varient selon les espèces.

Les critères de choix doivent prendre en compte la texture du sol, sa structure, le pH (acidité ou non), l'alimentation en eau, l'hydromorphie et la profondeur du sol et du sous sol.

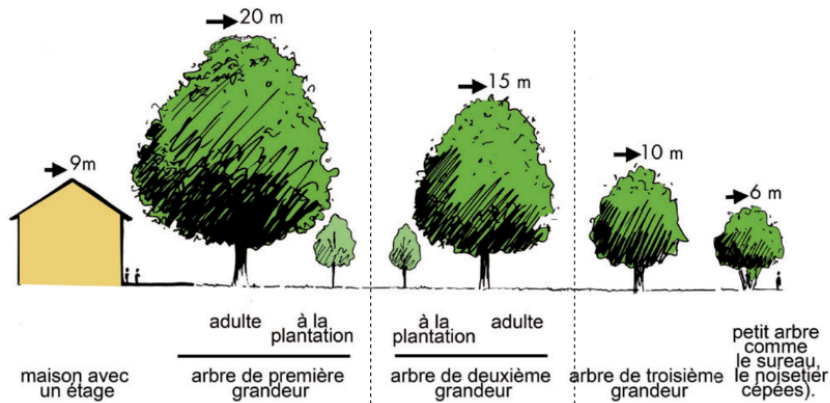
Certains arbres demandent un sol bien drainé, d'autres préfèrent des sols humides, d'autres encore offrent une capacité d'adaptation à différents milieux (tilleul, platane, chêne pédonculé...)» (source : CAUE44)

Les essences choisies veilleront à être résistantes au climat et peu consommatrices en eau.

▶ Tenir compte de la dimension de l'arbre

Lors de nouvelles plantations, une attention devra être portée à la projection de la taille adulte de l'arbre.

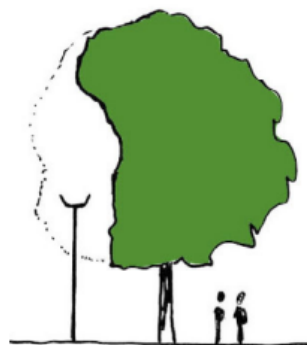
Les essences devront être plantées là où elles peuvent effectivement se développer.



source : CAUE44

► Prendre en compte l'environnement existant et notamment la présence de réseaux

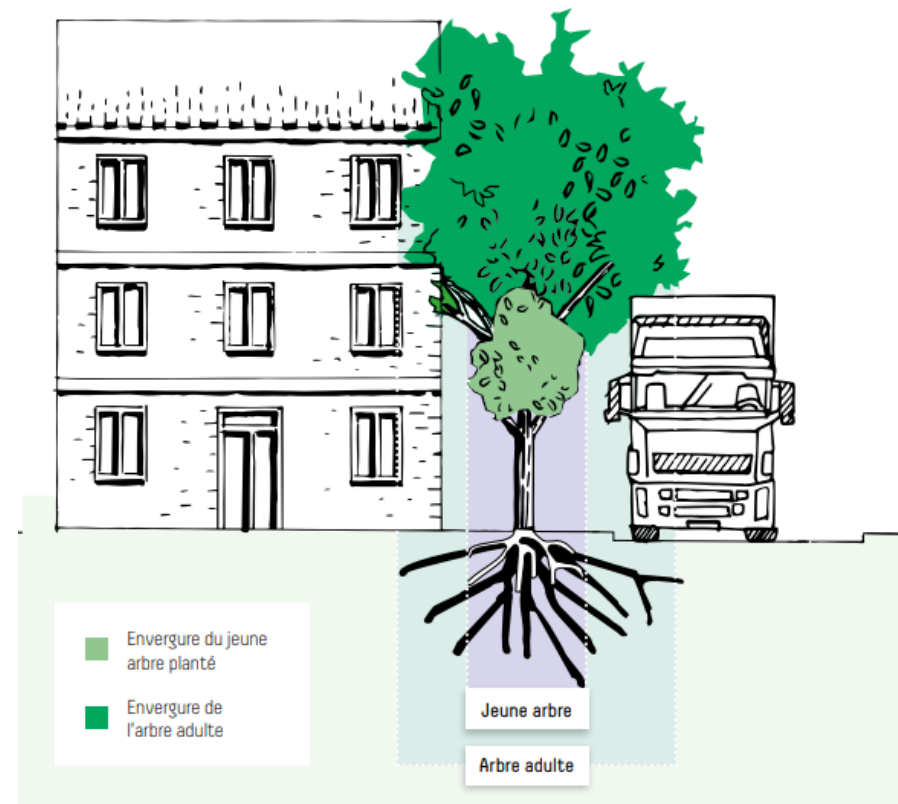
Les réseaux aériens : si le réseau aérien ne peut être enlevé, la plantation d'un arbre sous ce dernier ou bien trop près de ce réseau (voir croquis ci-contre) est à proscrire.



source : CAUE44

Les réseaux souterrains : dans les nouvelles opérations d'aménagement, il est désormais acquis que réseaux et arbres ne cohabitent qu'à certaines conditions. En cas de réseaux souterrains à moins de 5 mètres de l'axe de plantation, il vaut mieux ne pas planter.

**Un arbre se développe dans l'espace aérien et souterrain !
Son développement doit être pris en compte dans chaque projet de plantation.**



source : Grenoble Alpes Métropole

▶ Permettre le bon développement de l'arbre

La taille de la fosse doit être adaptée au volume racinaire et non le contraire.

Le volume de terre doit être ajusté afin d'assurer la bonne croissance et la pérennité de l'arbre.

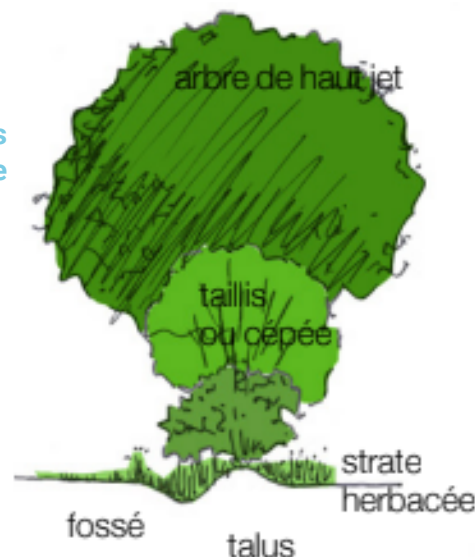
Type d'arbre	Volume optimal de la fosse en milieu urbain contraint (terre-pierre)	Volume minimal de la fosse si le fond de forme est meuble et riche (terre végétale)
Petit développement (H<15m)	12 m ³	4m ³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)
Moyen développement (15m<H<25m)	15 m ³	4m ³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)
Grand développement (H>25m)	18 m ³	5m ³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)

source : Grenoble Alpes Métropole

▶ Diversifier les essences et les strates végétales pour apporter plus de biodiversité en Ville

Une diversité d'essences et de types de plantations (arbres de haut jet ; taillis ou cépée ; strate herbacée...) devra être mise en place.

La plantation de 3 strates végétales (herbacée ; arbustive et arborée) est recommandée.



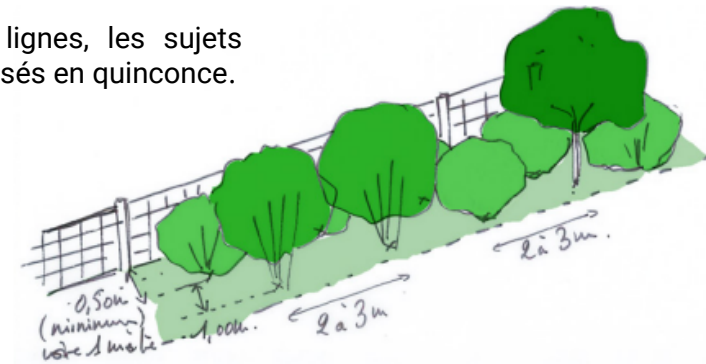
Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons seront privilégiées.

Zoom sur la création de haies et de zones tampon végétales

La haie pourra être organisée sur une ligne ou plusieurs lignes. En limite de zones A ou N, elle sera obligatoirement réalisée sur 2 lignes.

Sur une ligne, les sujets seront plantés tous les 2 à 3 mètres. Les arbres devront être séparés de 5 mètres minimum. Les lignes seront distantes entre elles de 1 mètre minimum.

Sur deux lignes, les sujets sont disposés en quinconce.



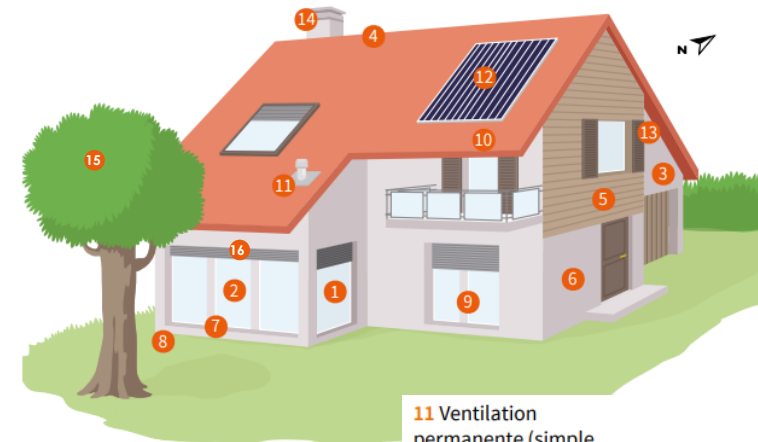
La notice descriptive du projet avec son volet paysager identifiera et localisera précisément la végétation et les sujets présents. Elle explicitera la manière dont le projet s'est adapté à la végétation existante et comment il intensifie cette dernière en réponse aux présentes dispositions générales.

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

PROMOUVOIR DES LOGEMENTS DURABLES : DÉVELOPPER LES PRINCIPES DU BIOCLIMATISME

Au sein des différents secteurs d'OAP, les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser autant que possible des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluie (se reporter aux pages précédentes) ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques l'hiver mais tout en se protégeant des épisodes caniculaires l'été.



Source : ADEME

Plan et insertion

- 1 Surface minimale pour les baies vitrées
- 2 Baies vitrées au sud
- 3 Espaces tampons (garage, buanderie...) au nord
- 4 Bâtiment compact

Construction

- 5 Traitement des ponts thermiques

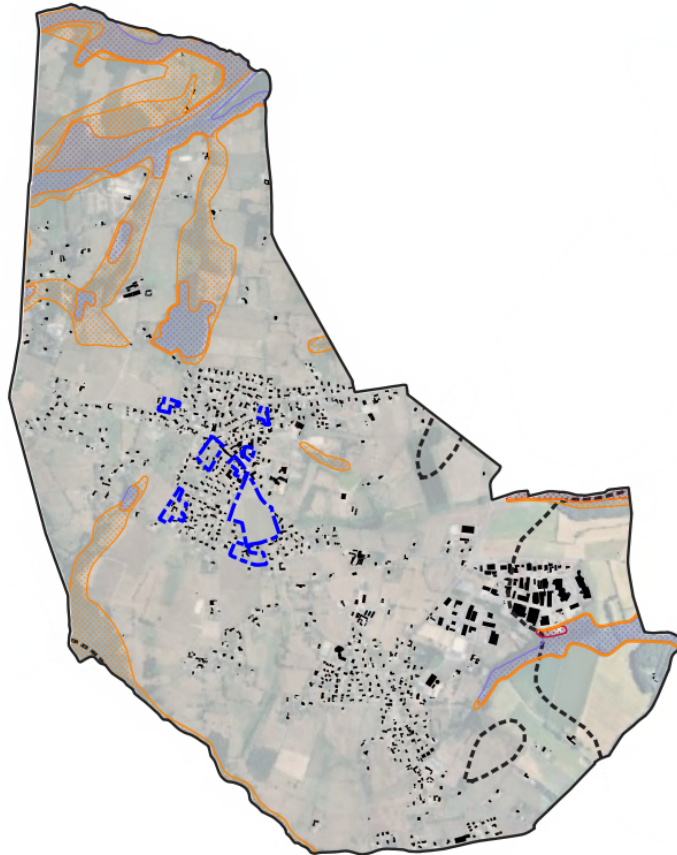
- 6 Isolation performante des murs, de la toiture et de la dalle
- 7 Étanchéité à l'air de l'enveloppe
- 8 Inertie de la dalle pour un meilleur confort thermique
- 9 Fenêtres à double
- 10 Protections solaires





- 11 Ventilation permanente (simple flux, double flux...)
- 12 Recours aux énergies renouvelables
- 13 Protections solaires mobiles dans les chambres et ailleurs (volets, stores extérieurs)
- 14 Équipements performants pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire

- 15 - Arbres (ombre en été)
- 16 - Casque au dessus des ouvertures Sud et Ouest

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

Aléa mouvement de terrain - Sainte-Consorte



-  Zone d'aléa glissement de terrain de niveau faible (G1)
-  Zone d'aléa glissement de terrain de niveau fort (G3)
-  Zone d'aléa glissement de terrain de niveau moyen (G2)
-  secteurs concernés par des mouvements de terrain

Source : Extrait du zonage du PLU

La commune de Sainte-Consorte est concernée par des niveaux d'exposition modéré du risque retrait-gonflement des argiles sur l'Est du territoire (cf. carte ci-jointe).

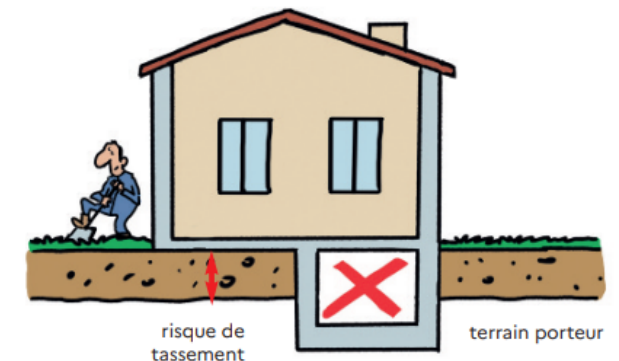
A ce titre, le décret n°8019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol pour la vente et la construction d'habitation sur certaines zones d'exposition.

Au-delà de ces exigences réglementaires, plusieurs bonnes pratiques permettent de limiter les incidences de ce phénomène. Les éléments ci-dessous sont extrait du guide « construire en terrain argileux » réalisé par le Gouvernement (juin 2021).

- **Adapter les fondations**

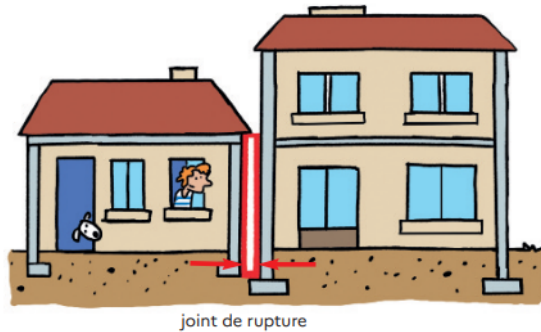
- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne):
 - béton armé coulé en continu,
 - micro-pieux,
 - pieux vissés,
 - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.



DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES OAP SECTORIELLES

- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.

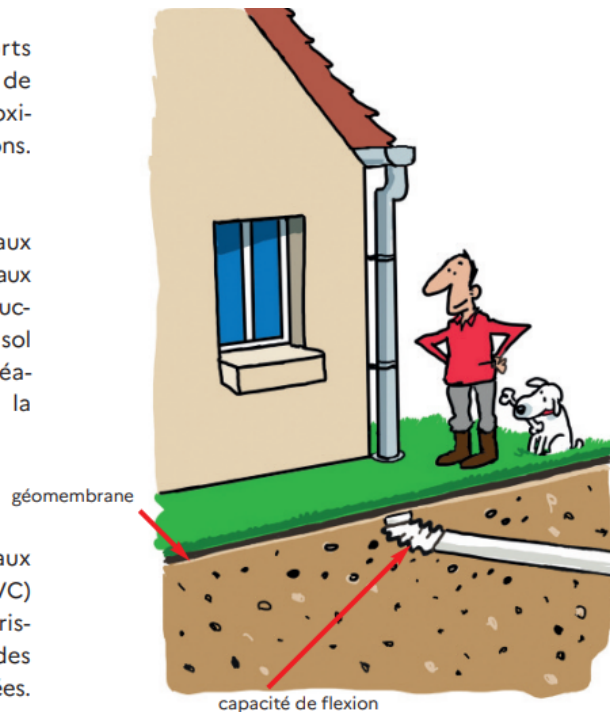


• Minimiser les variations de la teneur en eau avoisinant la construction

- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

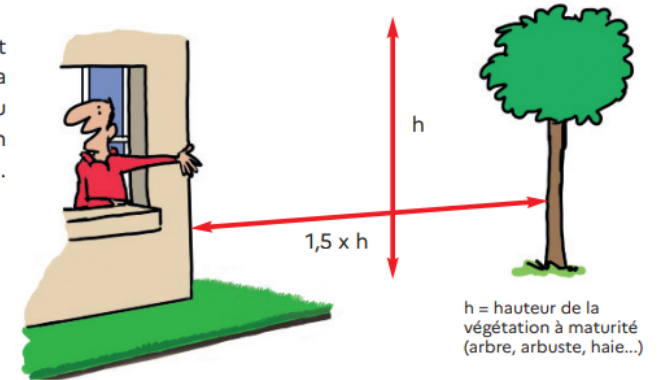
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.

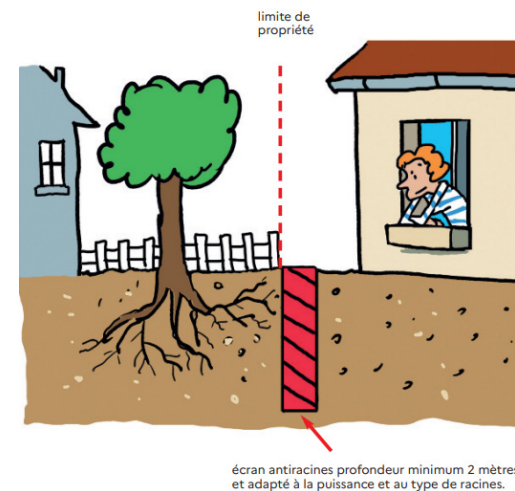


• Limiter l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.



- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétraction du sol.

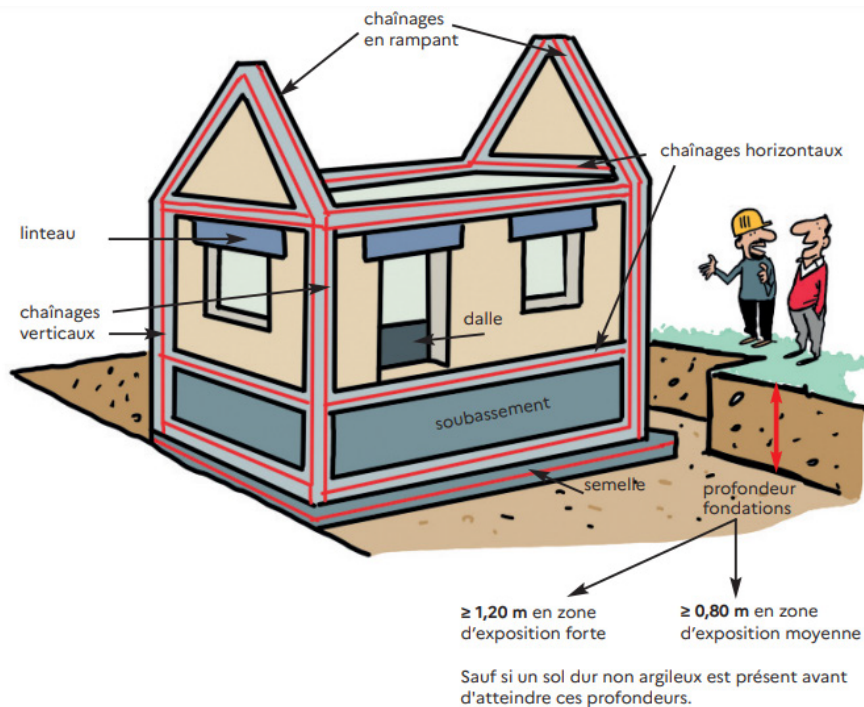


- **Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour**

✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

- **POUR LES CONSTRUCTIONS EN MAÇONNERIE ET EN BÉTON**

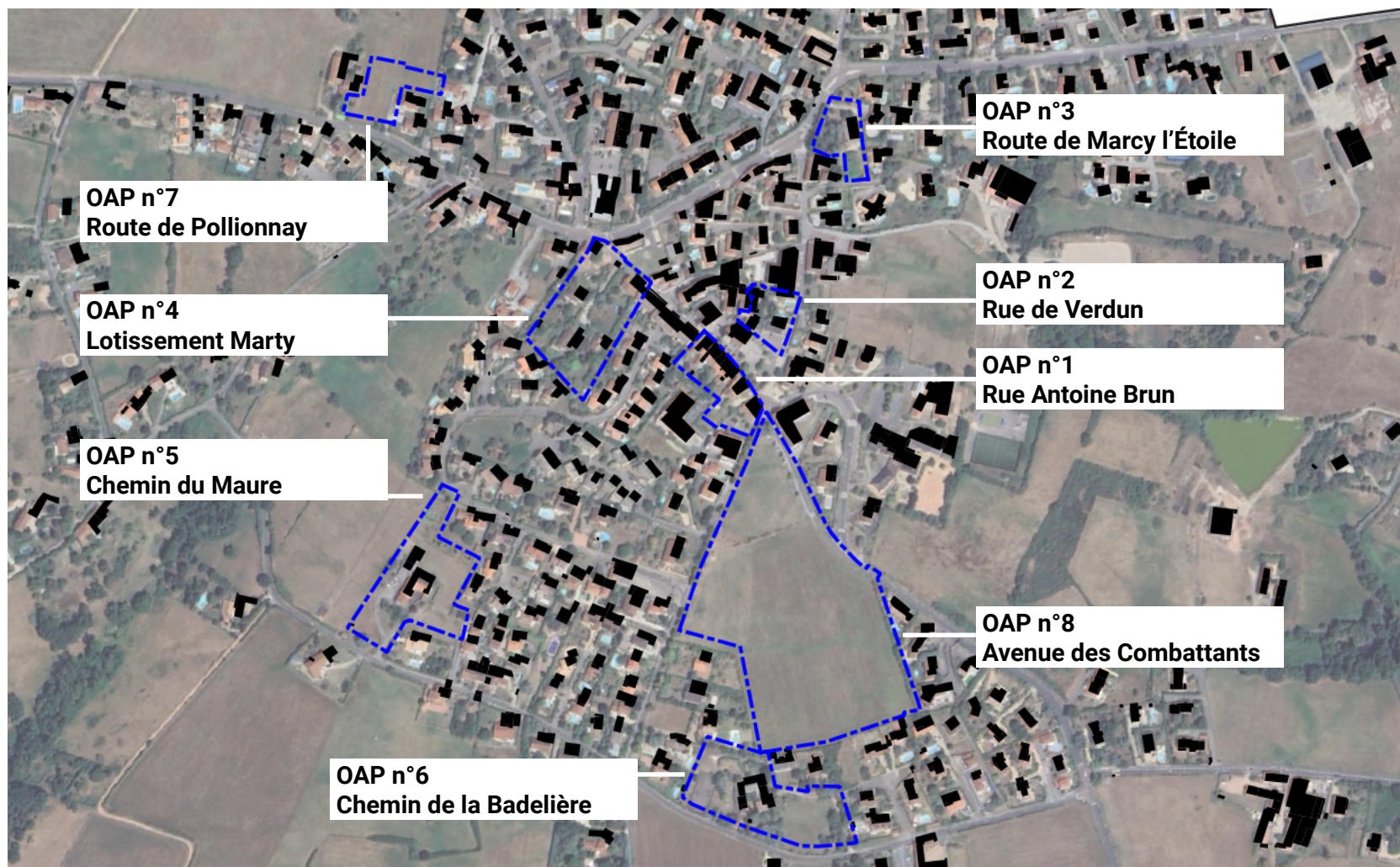


✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.

OAP à vocation d'habitat et/ou d'équipements



ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES SECTEURS D'OAP

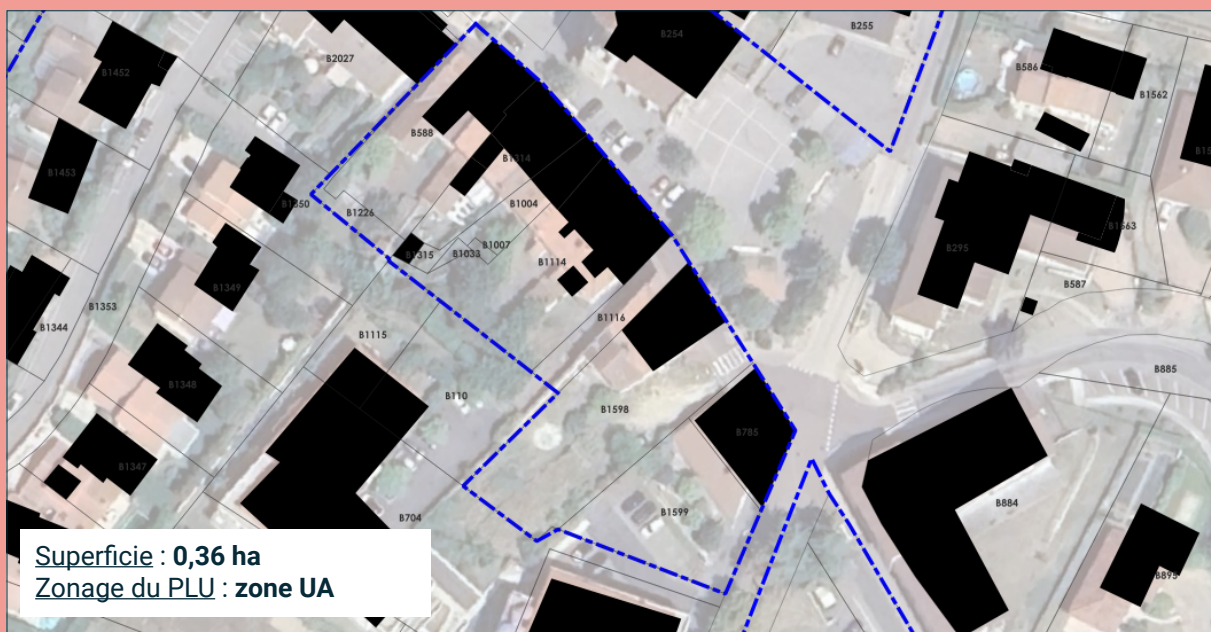
« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme

Le tableau ci-contre précise pour chaque OAP sectorielle à vocation d'habitat le nombre de logements envisagé par l'OAP, les formes urbaines attendues, les objectifs de mixité sociale ainsi que l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Secteur d'OAP	Densité attendue	Nombre logements (neufs + réhabilitation)	Formes urbaines attendues		Objectifs de mixité sociale	Échéancier d'ouverture à l'urbanisation
			Habitat collectif/inter.	Habitat groupé/indiv.		
OAP n°1 Rue Antoine Brun	80-140 logts/ha	30-50 logts	100%		25%	Court terme - dès approbation PLU
OAP n°2 Rue de Verdun	100-125 logts/ha	20-25 logts	100%		25%	Court terme - dès approbation PLU
OAP n°3 Route de Marcy l'Étoile	35 logts/ha	12-14 logts		100%	25%	Court terme - dès approbation PLU
OAP n°4 Lotissement Marty	12 logts/ha	10 logts		100%	-	Moyen terme - après 2029
OAP n°5 Chemin du Maure	12 logts/ha	10 logts neufs		100%	25%	Moyen terme - après 2029
OAP n°6 Chemin de la Badelière	28 logts/ha	10 logts		100%	25%	Moyen terme - après 2029
OAP n°7 Route de Pollionnay	30 logts/ha	8 logts		100%	25%	Long terme - après 2032
OAP n°8 Avenue des Combattants	27 logts/ha	95 logts	100%		25%	Court terme et moyen terme - dès approbation PLU et après 2029

OAP n°1 : Rue Antoine Brun



1- ETAT DES LIEUX

■ Présentation du site

Le site concerné par l'OAP n°1 se situe Rue Antoine Brun, en face de la paroisse catholique de Sainte-Consorte.

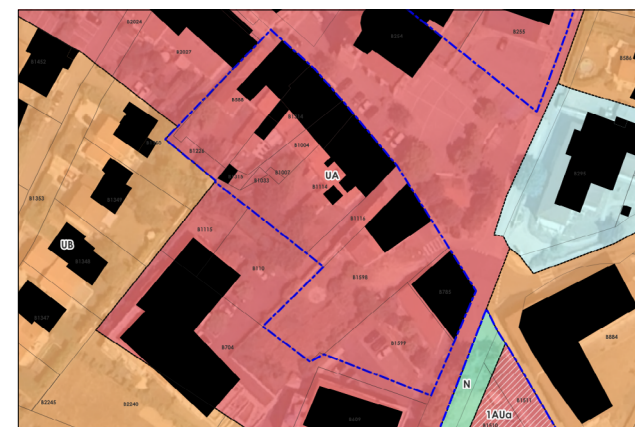
D'une emprise de 0,36 ha, ce secteur correspond à un site de renouvellement urbain potentiel.

Il est actuellement occupé par plusieurs maisons de village, le musée de la commune et un ancien bar-restaurant, ce secteur a pour objectif un renouvellement urbain afin de permettre l'accueil de nouveaux logements en proximité des commerces existants. Il est à noter que le musée Antoine Brun se trouve à l'extrémité Sud-Est du secteur de l'OAP.

L'OAP vise à accompagner une opération de démolition-reconstruction afin de permettre une opération plus dense permettant d'offrir de nouveaux logements dans le centre-bourg ainsi qu'un nouveau linéaire commercial participant à l'attractivité du village.



BÂTIMENTS EXISTANTS



EXTRAIT DU ZONAGE

2- ORIENTATIONS

■ Programmation / Formes urbaines et densité

Ce secteur a pour but de permettre l'accueil de nouveaux logements en réponse aux objectifs fixés dans le PADD tout en assurant une diversification des formes bâties et une mixité sociale. Ainsi, le projet propose la construction de petits collectifs en lieu et place des maisons de village existantes, pour pallier à la surreprésentation de maisons de type T4 ou plus sur la commune.

Une densité brute comprise entre 80 et 140 logts/ha devra être respectée ; soit permettre l'accueil de **30 à 50 logements**.

L'urbanisation du secteur devra **proposer entre trois et quatre bâtiments différents, tous implantés le long de la Rue Antoine Brun**.

Le projet propose une seule forme urbaine, à savoir la construction de petits collectifs, avec jardins communs à chaque bâtiment à l'arrière des bâtiments.

Au-delà de la forme urbaine, le projet devra obligatoirement participer aux objectifs de mixité sociale définis par le SCoT, le PLH et le PADD. Aussi, **25% minimum de la surface de plancher totale de l'opération devra être dédiée à la production de logements sociaux**.

Le périmètre de l'OAP englobe le musée Antoine Brun. Ce dernier pourra être éventuellement démolie afin de permettre la création d'un nouvel espace public paysager ou permettre l'aménagement de terrasses en lien avec les linéaires commerciaux créés en rez-de-chaussée des futurs immeubles.

■ Desserte par les réseaux

Le site est desservi en assainissement collectif. Il est desservi par les différents réseaux depuis la rue Antoine Brun.

■ Phasage

Conformément à l'article L 151-6-1 du Code de l'Urbanisme demandant la mise en place d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP, **le présent secteur sera constructible à court terme - dès l'approbation du PLU (fin 2026 ou début 2027)**.

L'urbanisation du secteur pourra être réalisée en 2 tranches distincts :
- Une 1ère tranche au Nord permettra l'accueil de 2 bâtiments collectifs desservis depuis la Rue Antoine Brun.
- Une seconde tranche permettra quant à elle soit l'accueil d'un à deux bâtiments collectifs en lieu et place de la maison de village actuelle ; soit une réhabilitation du bâti existant.

OAP n°1 : Rue Antoine Brun

Desserte et mobilité

Le site est actuellement desservi en deux points :

- Sur sa partie Nord-Est, depuis la rue Antoine Brun,
- Au Sud, depuis l'avenue des Combattants, qui dessert l'actuel musée.

L'urbanisation du secteur devra permettre d'ouvrir le quart Sud-Est vers le reste du centre-bourg et la future urbanisation située rue des Combattants (OAP n°8). Cette ouverture pourra être réalisée par le biais d'un parc ou d'un placette arborée. Elle pourra également être réalisée via l'aménagement de terrasses en lien avec les futurs linéaires commerciaux.

La tranche Nord de l'OAP sera desservie depuis la rue Antoine Brun et l'accès existant (cf. schéma de principe de l'OAP). La tranche Sud sera quant à elle desservie soit depuis la rue Antoine Brun soit depuis l'avenue des Combattants.

Le stationnement de l'opération sera assuré soit en souterrain ; soit à l'arrière des logements. A noter qu'un emplacement réservé est prévu dans le projet de PLU (ER R2) afin de permettre l'agrandissement du parking existant du musée. Ce futur parking permettra de répondre aux futurs commerces/services du centre-bourg et pourra également répondre aux besoins des stationnements visiteurs de l'opération.



EXEMPLES PHOTOS REFERENCES

Insertion architecturale et urbaine

L'urbanisation du site proposera une seule forme urbaine, à savoir des petits collectifs. De ce fait, une attention particulière devra être apportée sur la qualité paysagère de l'opération.

Les bâtiments devront s'implanter le long de la rue Antoine Brun, avec un alignement des façades par rapport aux bâtiments déjà existants, laissant une opportunité d'étendre l'espace public (création de trottoirs) ou pour végétaliser l'espace entre rue et façade au Nord de l'opération (cf. schéma de principe de l'OAP).

Des hauteurs raisonnables seront proposées de type R+2+attique, en accord avec les bâtiments déjà existants sur le site et des bâtiments environnants.

Afin de rythmer la future rue et éviter une approche trop systématique, **des décalages de façades, de volumes, des différentes de hauteurs ou de matériaux seront proposés.** Le dessin des formes bâties devra s'inspirer des formes architecturales locales.

A l'arrière des bâtiments, des jardins communs seront proposés pour chaque bâtiment afin de conserver le caractère d'origine de cet îlot de logements.



EXEMPLES PHOTOS REFERENCES

Insertion et aménagements paysagers

Le projet devra intégrer la création d'espaces verts généreux en cœur d'îlots, afin d'offrir aux habitants des lieux de convivialité et de nature partagée. Les jardins existants à l'arrière des constructions seront préservés, et les pieds de façades des nouveaux bâtiments végétalisés pour une meilleure intégration urbaine.

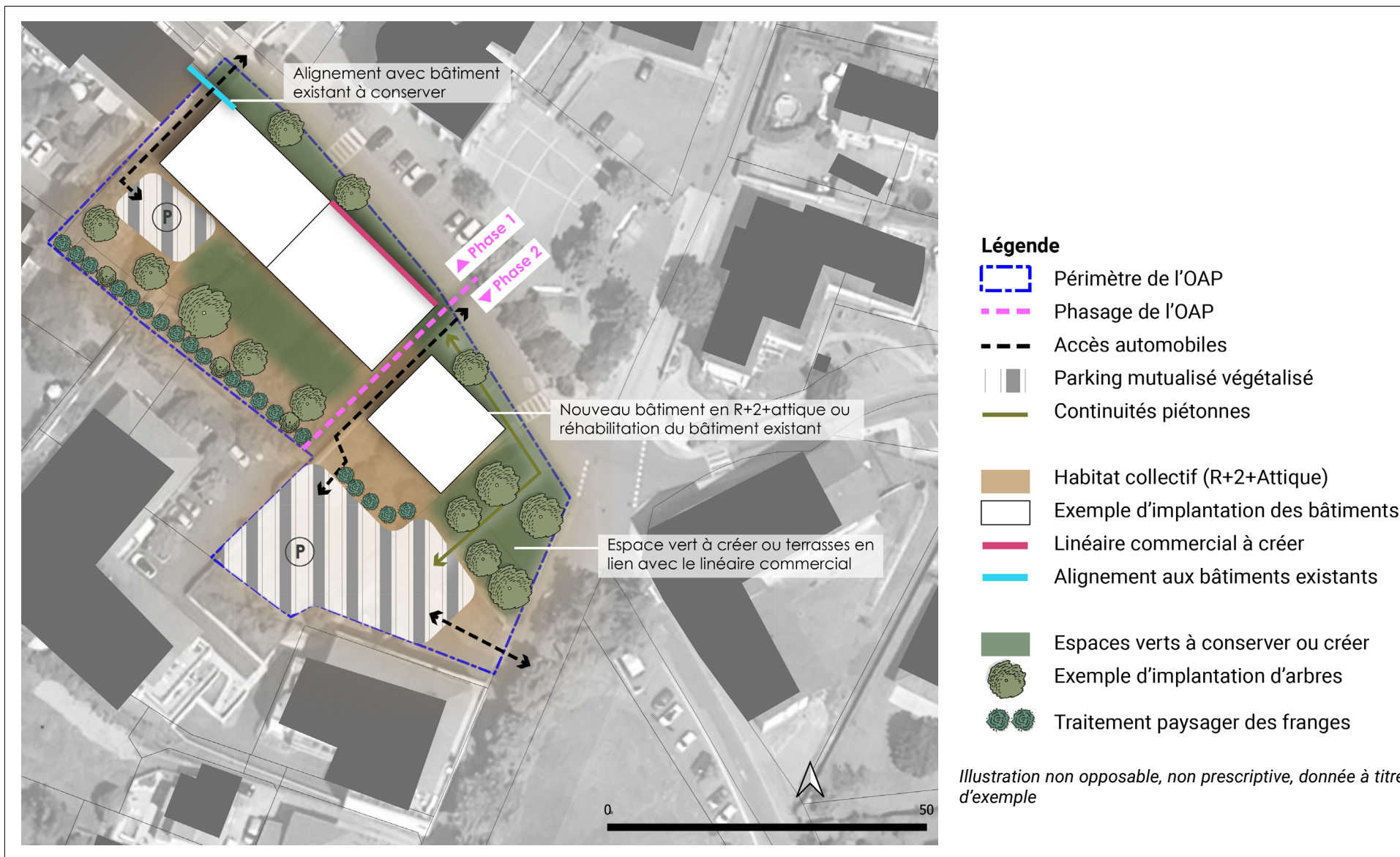
Un soin particulier sera accordé au traitement végétal du futur parking agrandi du musée, qui devra être encadré de plantations diversifiées (strates basses, arbustes, arbres de haute tige) et bénéficier d'aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation et de valoriser la gestion des eaux pluviales.

Si le musée venait à être démoli, le site libéré devra faire l'objet d'un aménagement paysager qualitatif, favorisant la biodiversité et l'ouverture de nouveaux espaces publics plantés au bénéfice du quartier.

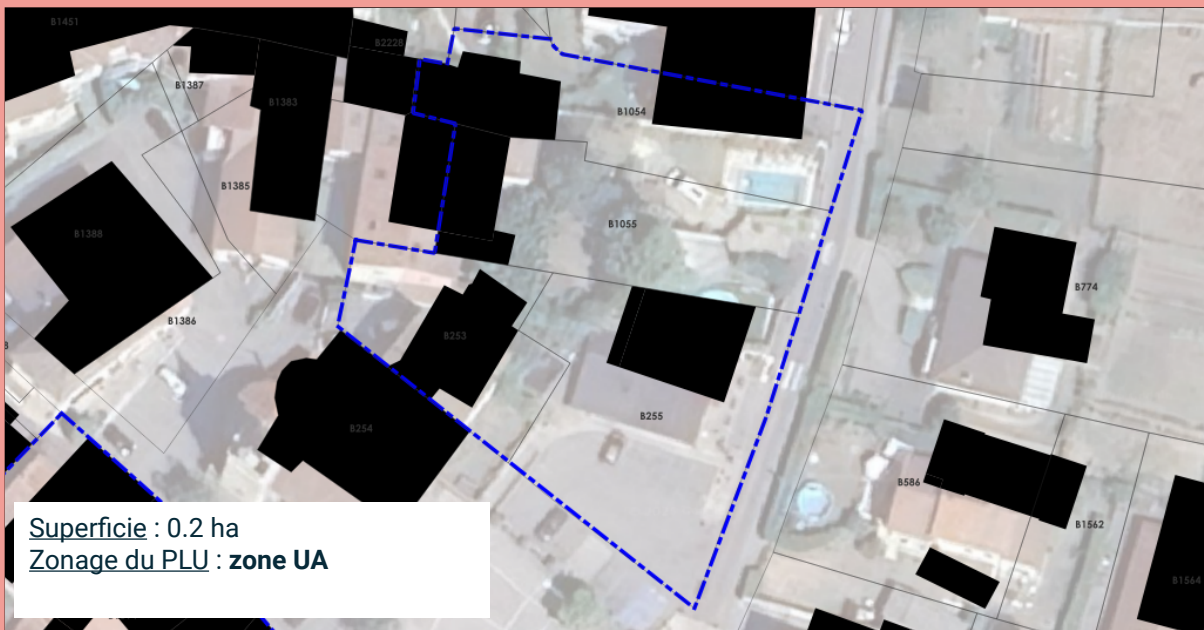


Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

3- SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP



OAP n°2 : RUE DE VERDUN



1- ETAT DES LIEUX

■ Présentation du site

Il s'agit d'un secteur de 0,2 ha actuellement occupé par la supérette PROXI, de l'habitation et l'ancienne cure.

Cet espace est dans le centre-bourg de Sainte-Consoce, en proche proximité de l'église. Cette OAP constitue un secteur de renouvellement urbain. Des acquisitions ont été réalisées par la commune via l'EPF (EPORA) et un appel à projets a été lancé.

L'OAP vise à accompagner la mutation de ce site. Il s'agit de permettre une opération de démolition/reconstruction mais également de réhabilitation afin de permettre la création de nouveaux logements ; le maintien d'un linéaire commercial mais également l'aménagement d'espace à intérêt collectif (salles pour les associations ; tiers-lieu).

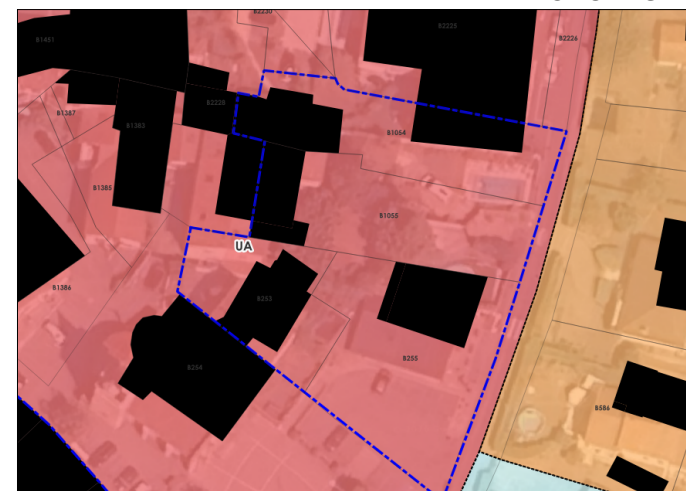


PARKING DE LA MAIRIE



SUPÉRETTE PROXI

EXTRAIT DU ZONAGE



■ Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

Le secteur d'OAP dans le centre-bourg de Sainte-Consoce, à quelques pas de l'église et de la place principale. Le secteur accueille également la supérette Proxi, seule supérette du centre-bourg de la commune. Le secteur comprend également le parking actuel de la mairie sur son extrémité Sud.

Ce secteur porte plusieurs enjeux pour la commune. Tout d'abord un enjeu économique, avec la présence de la supérette et de la proximité du centre-bourg. Un enjeu démographique, avec la volonté de densifier et de proposer plus de logements en proximité des services de la commune. Enfin un enjeu paysager, avec un centre-bourg qui doit conserver sa qualité, voire augmenter ses surfaces végétalisées.

■ Desserte par les réseaux

Le site est desservi par les réseaux depuis la rue de Verdun. Les réseaux en assainissement et en eau potable alimentent déjà les bâtiments existants ainsi que la supérette.

2- ORIENTATIONS

■ Programmation / Formes urbaines et densité

Ce secteur a pour but de permettre l'accueil de nouveaux logements en réponse aux objectifs fixés dans le PADD tout en assurant une mixité sociale.

Pour ce faire, une densité brute comprise entre 100 et 125 logts/ha devra être respectée ; soit permettre l'accueil de 20 à 25 logements (neufs + réhabilitations).

Les logements seront réalisés via la réhabilitation de la maison existante (et éventuellement de la cure) ainsi que via la création d'un immeuble collectif.

Dans la lignée de l'objectif de mixité sociale, une visée intergénérationnelle est souhaitée. L'urbanisation du site devra proposer un programme qui permettra d'accueillir des jeunes couples tout comme des seniors. Une bonne accessibilité aux personnes à mobilité réduite et des caractéristiques de logements adaptés aux seniors est demandée.

Le projet devra obligatoirement participer aux objectifs de mixité sociale définis par le SCoT, le PLH et le PADD. Aussi, **25 % minimum des logements créés devront être des logements sociaux (en accession ou en locatif) - soit 4 logements minimum.**

Outre une programmation résidentielle, l'urbanisation du site devra également permettre le maintien d'un rez-de-chaussée commercial. Un local d'environ 150 m² est exigé afin d'accueillir/reloger la supérette existante. Le programme devra également permettre de répondre aux besoins d'intérêt collectif via la création d'espaces dédiés aux tissus

OAP n°2 : RUE DE VERDUN

associatifs ou à l'accueil du tiers lieu. Le bâtiment actuel de la cure pourra être maintenu et réhabilité. Ce dernier permettra alors de répondre à la production de logements à l'étage et à usage d'intérêt collectif en rez-de-chaussée. Il pourra également faire l'objet d'une démolition. Dans ce cas, l'espace libéré devra obligatoirement être réservé pour des espaces publics (création d'une placette en lien avec le parvis de l'église) ou du stationnement végétalisé.

Phasage

Conformément à l'article L 151-6-1 du Code de l'Urbanisme demandant la mise en place d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP, **le présent secteur sera constructible à court terme - dès l'approbation du PLU (fin 2026/début 2027)**

Desserte et mobilité

Le futur programme sera desservi depuis la rue de Verdun.

Un accès permettra de desservir les garages souterrains liés au futur habitat collectif. L'accès actuel du parking de la supérette sera également maintenu. Un parking mutualisé répondant aux besoins des commerces ; équipements et logements proposés dans l'opération sera aménagé et végétalisé.

Le site devra permettre une connexion pour les modes doux reliant le parking et les futurs logements. Cette connexion devra être arborée et permettre une certaine perméabilité piétonne au sein du site pour rejoindre le centre-bourg sans avoir par passer par la rue de Verdun.



EXEMPLES PHOTOS REFERENCES

OAP n°2 : RUE DE VERDUN

Insertion architecturale et urbaine

Les bâtiments devront s'implanter le long de la rue de Verdun, avec un alignement des façades par rapport aux bâtiments déjà existants, laissant une opportunité pour végétaliser l'espace entre rue et façade et aménager du stationnement longitudinal dans le prolongement de la résidence Horizon.

Des hauteurs raisonnées seront proposées de type R+2+attique, en accord avec les bâtiments déjà existants sur le site et des bâtiments environnants.

Afin de rythmer la future rue et éviter une approche trop systématique, **des décalages de façades, de volumes, des différentes de hauteurs ou de matériaux seront proposés.** Le dessin des formes bâties devra s'inspirer des formes architecturales locales.



EXEMPLES PHOTOS REFERENCES

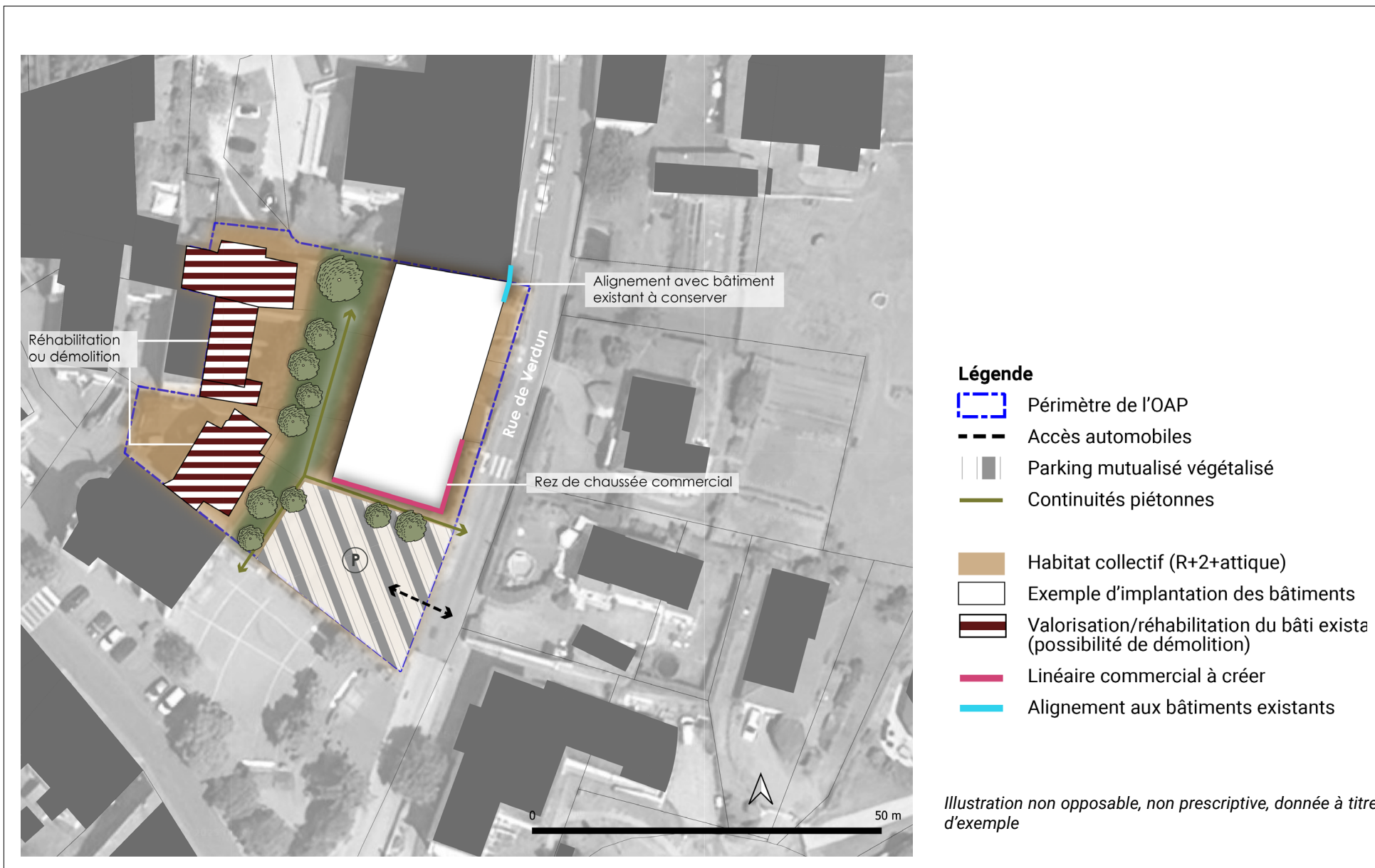
Insertion et aménagements paysagers

L'intégration du projet devra concilier la réalisation d'espaces publics de qualité destinés à favoriser la vie de village et la réalisation de surfaces végétalisées et non imperméabilisées afin de garantir la qualité d'usage et la qualité environnementale du projet.

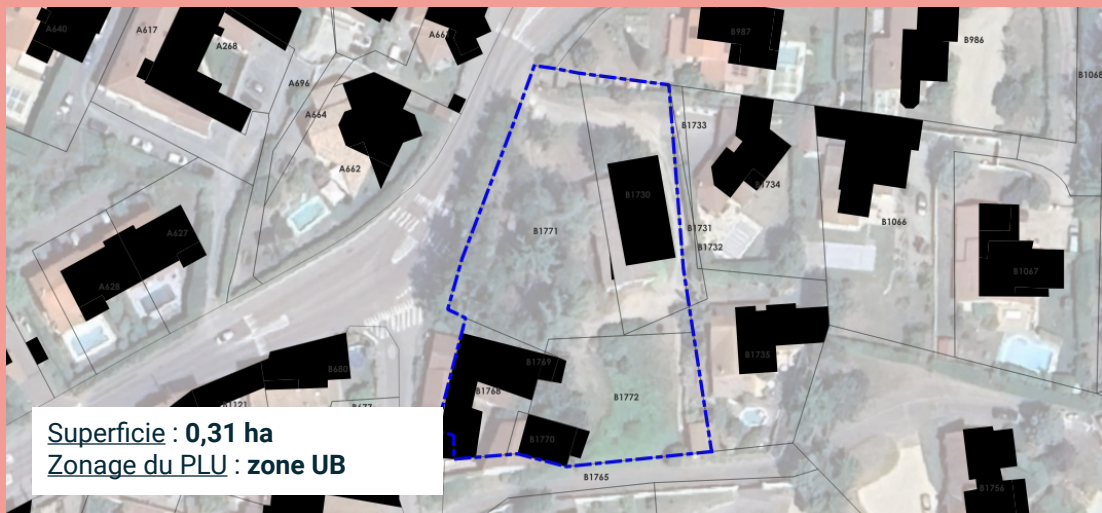
L'opération devra s'inscrire dans une logique de mise en réseau des placettes et espaces publics existants ou à créer (cf. carte). Les aménagements veilleront à assurer une continuité piétonne fluide, avec des liaisons lisibles et agréables, afin de favoriser la circulation et l'appropriation de ces lieux par les habitants. Cette démarche vise à renforcer la convivialité, la lisibilité et l'attractivité du quartier à travers une meilleure articulation des différents espaces publics.



Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP



OAP n°3 : ROUTE DE MARCY L'ÉTOILE



ACCÈS AU SITE



BOISEMENTS SUR LE SITE

1- ETAT DES LIEUX

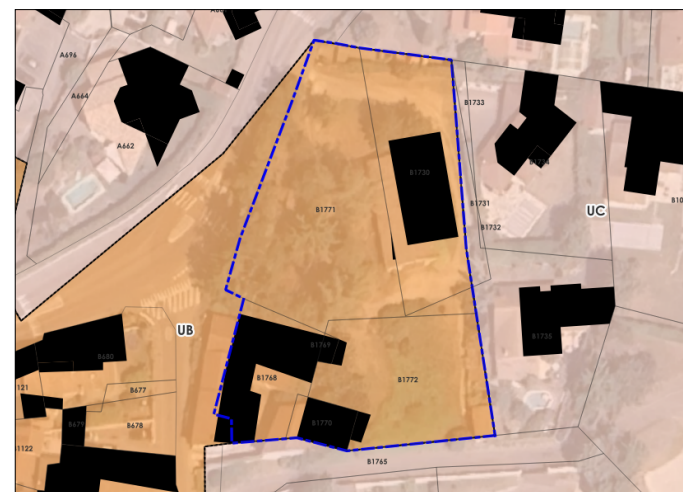
■ Présentation du site

Le secteur d'OAP n°3 correspond à une parcelle partiellement bâtie, avec un hangar. Le reste de la parcelle est occupé par un boisement. La partie Sud-Ouest est occupée par une ancienne ferme ; en partie transformée en logements.

L'OAP correspond d'une part à un secteur de renouvellement urbain potentiel et d'autre part à un secteur de réhabilitation (ancienne ferme).

Le site d'OAP présente une densité particulièrement faible au regard de sa localisation stratégique à proximité immédiate du coeur du village. Aussi, l'OAP a pour but d'accompagner la densification du site via l'accueil de nouveaux logements et la réhabilitation de l'ancienne ferme tout en veillant à la sécurisation des accès et à l'insertion architecturale et paysagère du futur programme.

EXTRAIT DU ZONAGE



Enjeux urbains, environnementaux et paysagers

Le secteur d'OAP se situe à quelques mètres du centre-bourg de Sainte-Consorce, en direction de Marcy-l'Étoile, mais reste dans l'enveloppe urbaine principale de la commune. L'environnement bâti alentour est principalement composé de bâtiments résidentiels. Le site se trouve dans un espace de transition entre des logements de type petits collectifs et des maisons individuelles, ce qui en fait un site propice à des formes urbaines intermédiaires, comme de l'habitat individuel groupé par exemple.

Le secteur comprend un espace boisé et un bâtiment existant. L'accès à ce bâtiment est commun avec l'accès à la maison situé en arrière du secteur d'OAP, il conviendra donc de conserver cet accès.

La présence actuelle d'un boisement indique un enjeu environnemental et paysager, le projet devra donc prendre cette information en compte et soit conserver soit proposer une végétalisation du secteur pour en conserver son caractère et ses caractéristiques. Un enjeu démographique, avec la volonté de densifier et de proposer plus de logements en proximité des services de la commune. Enfin un enjeu paysager, avec un centre-bourg qui doit conserver sa qualité, voire augmenter ses surfaces végétalisées.

Desserte par les réseaux

Le site est desservi par les réseaux depuis la Route de Marcy-L'Étoile. Il est notamment desservi en assainissement collectif.

2- ORIENTATIONS

Programmation / Formes urbaines et densité

Le secteur est destiné à accueillir des logements tout en préservant le caractère résidentiel dans lequel il se trouve. Le tissu urbain alentour étant principalement résidentiel, entre petits collectifs et maisons individuelles, la forme urbaine proposée devra permettre cette transition tout en densifiant l'enveloppe urbaine principale. Pour ce faire, l'urbanisation devra permettre la production d'habitat groupé et / ou intermédiaire de type R+1+attique maximum.

Une densité brute de 35 logements/ha devra être respectée ; soit permettre l'accueil de **8 logements minimum**. La densité est calculée sur les espaces non bâtis.

Le projet devra obligatoirement participer aux objectifs de mixité sociale définis par le SCoT, le PLH et le PADD. Aussi, **25 % minimum des logements créés devront être des logements sociaux (en accession ou en locatif)**.

Outre la production de nouveaux logements, l'OAP vise également à valoriser le bâti existant et notamment l'ancienne ferme occupant l'extrémité Sud-Ouest de l'OAP. Le bâtiment en L pourra être réhabilité et accueillir de nouveaux logements (entre 4 et 6 logements). Le bâtiment annexe pourra quant à lui être démolé afin de permettre l'aménagement de stationnements végétalisés.

OAP n°3 : ROUTE DE MARCY L'ÉTOILE

Phasage

Conformément à l'article L 151-6-1 du Code de l'Urbanisme demandant la mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP, **le présent secteur sera constructible court terme - dès approbation du PLU (fin 2026/début 2027).**

L'urbanisation du site pourra être réalisée en 2 tranches distinctes : une tranche correspondant à la production des logements neufs groupés/intermédiaires ; une tranche correspondant à la réhabilitation du bâti existant. Aucun ordre n'est fixé pour la réalisation des tranches.

Desserte et mobilité

Le site est actuellement desservi en 2 points : au Nord depuis la route de Marcy l'Etoile et à l'Ouest depuis la rue de Verdun. La rue de Verdun présente un gabarit étroit et une certaine dangerosité.

Aussi, les futurs logements y compris ceux créés par réhabilitation de l'ancienne ferme, seront desservis soit depuis l'accès Nord du tènement (route de Marcy) soit depuis le chemin privé situé au Sud si une servitude de passage est existante. Il est proposé un parking mutualisé en coeur d'îlot afin de limiter au maximum les potentiels surfaces imperméabilisées.

L'accès à ce parking, et le parking devront être végétalisés afin de conserver le caractère paysager actuel du site. Le parking devra être pensé pour permettre une gestion intégrée de l'eau, en limitant son imperméabilisation.

La circulation des modes doux devra être réfléchi et intégrée dans le développement afin de proposer des déplacements sécurisés au sein de l'opération.

L'urbanisation du site pouvant être réalisée en 2 tranches distinctes, il conviendra de proposer 2 poches de stationnement : l'une répondant aux besoins des constructions neuves et l'autre aux besoins de la réhabilitation de l'ancienne ferme.



EXEMPLES PHOTOS REFERENCES

OAP n°3 : ROUTE DE MARCY L'ÉTOILE

Insertion architecturale et urbaine

Une partie des bâtiments devront s'implanter le long de la Route de Marcy l'Étoile, en laissant l'opportunité de végétaliser le devant des façades. Le reste des bâtiments pourront être implantés en coeur d'îlot ou le long des autres limites parcellaires (Sud et Est), à condition que leur insertion soit réfléchie et ne présente pas de gêne pour les bâtiments environnants existants.

Afin de s'intégrer dans le tissu bâti environnant, une hauteur maximale de R+1+attique devra être respectée.

Afin de rythmer la future rue et éviter une approche trop systématique, **des décalages de façades, de volumes, des différentes hauteurs ou de matériaux seront proposés.** Le dessin des formes bâties devra s'inspirer des formes architecturales locales.



EXEMPLES PHOTOS REFERENCES

Insertion et aménagements paysagers

Le site est actuellement raisonnablement végétalisé sur sa partie Ouest, il conviendra de garder le même esprit soit en préservant au maximum les essences présentes, soit en proposant d'autres poches de végétation alternatives sur le projet.

Le site marque une transition dans les formes bâties au sein de l'enveloppe urbaine, mais également dans les traitements paysagers, avec plus de végétalisation présente aux abords des routes, notamment le long de la Route de Marcy l'Étoile. Ainsi, il est important que le projet puisse enclencher cette séquence avec des espaces végétales et arbres le long des accès et des façades proposées.

Un espace planté, composé d'essences variées et locales sera réalisé afin d'assurer une insertion paysagère et un confort pour usagers, notamment autour de l'accès aux logements.

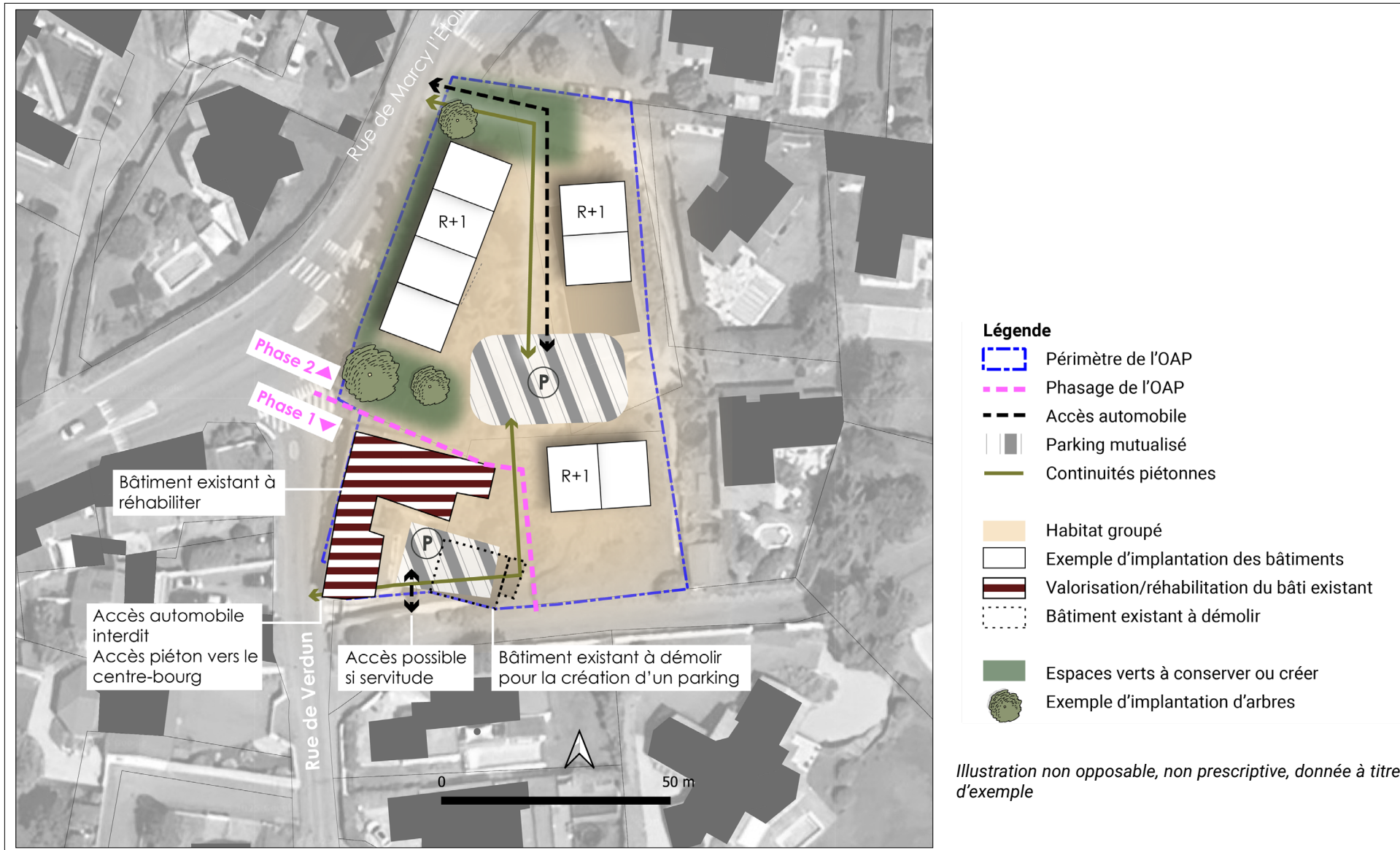
Au sein de l'opération, les nouvelles voiries structurantes et les parkings mutualisé seront accompagnées de plantations et d'un traitement intégré de la gestion des eaux pluviales. On cherchera à créer des strates végétales diversifiées (c'est à dire composées de strates basses ; buissonnantes et d'arbres de haute tige).

Les qualités paysagères présentes devront être conservées, en proposant des zones végétalisées le long de la Route de Marcy l'Étoile.



Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

3- SCHÉMAS DE PRINCIPE DE L'OAP



OAP n°4 : LOTISSEMENT MARTY



ACCÈS DEPUIS LA RUE ANTOINE BRUN

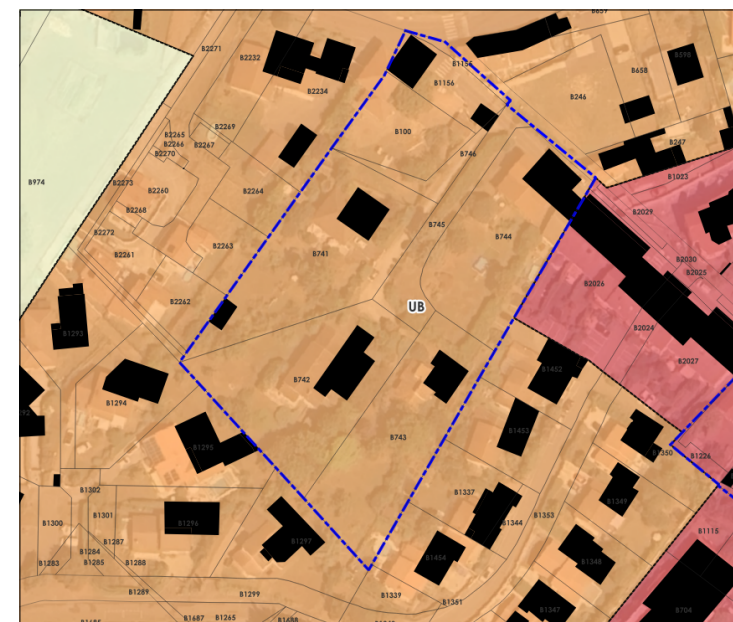
1- ETAT DES LIEUX

■ Présentation du site

D'une emprise de 0,8 ha, le secteur d'OAP n°4 est situé au Sud-Ouest du centre-bourg, entre la Rue Antoine Brun et la Rue du Philly.

Le site est occupé par quelques maisons individuelles, avec une faible densité comparée au tissu urbain environnant. Un enjeu de densification est donc présent sur le secteur, avec une forte possibilité de divisions parcellaires.

Il existe tout de même un enjeu environnemental avec un secteur qui est très peu imperméabilisé à l'heure actuel et présentant plusieurs espaces de végétalisation.



EXTRAIT DU ZONAGE

OAP n°4 : LOTISSEMENT MARTY

Desserte par les réseaux

Le site est desservi par les réseaux depuis les voies alentours, notamment la Rue Antoine Brun. Il est desservi par l'assainissement collectif.

2- ORIENTATIONS

Programmation / Formes urbaines et densité

Le secteur est destiné à accueillir **des maisons individuelles groupées**.

Le site étant localisé en bordure de l'espace urbanisé, il est proposé une densification douce du site, avec des divisions parcellaires et l'intégration de maisons mitoyennes.

Cette densification répond aux objectifs du PADD, tout en conservant le caractère actuel du site et du tissu urbain environnant. Ainsi, une densité brute de 12 logements/ha devra être respectée ; soit permettre l'accueil de **10 logements minimum**.

L'urbanisation du secteur devra participer à la réalisation d'un parcours résidentiel en proposant différentes formes bâties plus petites que les logements existants sur le secteur et avec une forme bâtie légèrement différente, à savoir un habitat individuel groupé, permettant une densification.

Phasage

Conformément à l'article L 151-6-1 du Code de l'Urbanisme demandant la mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP, **le présent secteur sera constructible à moyen terme (après 2029)**.

Desserte et mobilité

Le site est actuellement desservi par un seul accès, depuis le Nord, par la Rue Antoine Brun.

Dû à la densification proposée, et donc à la conservation des habitations existantes sur le secteur de l'OAP, l'accès existant restera le seul point d'entrée et de sortie du lotissement.

Des parking devront être prévus pour les nouveaux logements afin de s'assurer du bon fonctionnement du site. **Ces parking seront paysagés et bénéficieront d'une gestion intégrée des eaux pluviales afin de limiter les nouvelles surfaces imperméabilisées.**

Au-delà d'une desserte automobiles, l'aménagement du secteur devra permettre de poursuivre le maillage modes doux en pensant à la perméabilité du site.

Ainsi, une connexion mode doux est proposée depuis la Rue Antoine Brun vers la Rue du Philly.



Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

OAP n°4 : LOTISSEMENT MARTY

Insertion architecturale et urbaine

L'implantation des nouveaux bâtiments est prévue sur les parcelles existantes les plus grandes, avec des formes urbaines proches des maisons environnantes. De l'habitat individuel groupé sera donc privilégié.

Des hauteurs similaires au tissu bâti existant seront proposées soit R+1 maximum afin de s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain. Un épandage des logements sera possible.



EXEMPLES PHOTOS REFERENCES

Insertion et aménagements paysagers

Le site dispose de nombreux espaces boisés existants, et de peu de surfaces imperméabilisées. Il conviendra de garder ce caractère avec un traitement paysager qualitatif.



Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP



OAP n°5 : CHEMIN DU MAURE

Superficie : 0,8 ha

Zonage du PLU : zone UC



1- ETAT DES LIEUX

■ Présentation du site

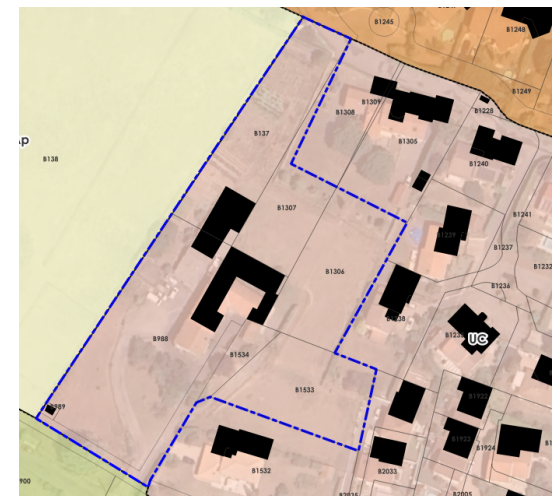
Le secteur d'OAP n°5 couvre une surface de 0,8 ha et est situé en bordure de l'espace urbanisé. Ce secteur marque la fin de l'espace urbain, le long du Chemin du Maure.

Le site est occupé par une maison d'habitation individuelle occupé par une ancienne blanchisserie ; aujourd'hui en partie transformée en habitation. Cette ancienne ferme agricole dispose d'un relatif intérêt patrimonial que la commune de Sainte-Consoce souhaite voir préservée.

Cet ensemble bâti est entouré de vastes espaces non bâtis (prairie ; jardins potagers...) et offre des vues sur le grand paysage



VUE DE LA TRANSITION ENTRE LE SITE ET LA ZONE AGRICOLE



EXTRAIT DU ZONAGE

Objectifs de l'OAP

L'OAP vise à permettre une densification douce du site. Il s'agit d'une part de valoriser ce gisement situé au sein de l'enveloppe bâtie et offrant un potentiel d'optimisation tout en veillant à l'insertion des futures constructions dans le tissu résidentiel alentour et en valorisant le patrimoine bâti (ancienne ferme).

Il s'agit également de marquer une limite à l'urbanisation via un traitement paysager qualitatif de la frange Ouest.

Desserte par les réseaux

Le secteur est desservi par les réseaux depuis le Chemin du Maure.

2- ORIENTATIONS

Programmation / Formes urbaines et densité

Le secteur est destiné à accueillir **exclusivement de l'habitat**.

Le site étant localisé en bordure de l'espace urbanisé, il est proposé une densification douce du site, avec des formes urbaines cohérentes avec le reste du tissu urbain, à savoir de l'habitat groupé et/ou intermédiaire.

Cette densification répond aux objectifs du PADD, tout en conservant le caractère actuel du site et du tissu urbain environnant. Ainsi, une densité brute de 12 logements/ha devra être respectée ; soit permettre l'accueil de **15 logements minimum dont 5 en réhabilitation de l'ancienne ferme**.

La maison existante propose déjà des logements et peut encore être réhabilitée. La densification du secteur sera réalisée autour, en respectant une insertion urbaine et paysagère permettant la cohabitation entre toutes les formes urbaines (tampons végétaux, parking mutualisé, etc.).

Le projet devra obligatoirement participer aux objectifs de mixité sociale définis par le SCoT, le PLH et le PADD Aussi, **25 % minimum des logements créés devront être des logements sociaux (en accession ou en locatif) - soit entre 4 logements minimum**.

Phasage

Conformément à l'article L 151-6-1 du Code de l'Urbanisme demandant la mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP, **le présent secteur sera constructible à moyen terme (après 2029)**

Desserte et mobilité

Le site est actuellement desservi par un seul accès, depuis le Sud, par le Chemin du Maure.

Dû à la densification proposée, et donc à la conservation de l'habitation existante sur le secteur de l'OAP, l'accès existant restera le seul point d'entrée et de sortie du projet.

Des parking devront être prévus pour les nouveaux logements afin de s'assurer du bon fonctionnement du site. Autant que possible, les parkings devront être mutualisés. **Ces parking seront également paysagés et bénéficieront d'une gestion intégrée des eaux pluviales afin de limiter les nouvelles surfaces imperméabilisées.**

Au-delà d'une desserte automobiles, l'aménagement du secteur devra permettre de poursuivre le maillage modes doux en pensant à la perméabilité du site. Une démolition du hangar situé à l'Ouest de l'ancienne ferme pourra être réalisée afin de permettre des stationnements mutualisés.

Ainsi, une perméabilité pour les modes doux devra être prévue, permettant aux piétons de traverser l'opération depuis le Chemin des Maures vers la Rue du Philly, permettant notamment l'accès vers l'aire du jeu, situé quelques mètres au Nord du site.

Insertion architecturale et urbaine

Le secteur est destiné à permettre une densification du gisement via l'accueil d'habitat groupé et/ou intermédiaire. Ces derniers devront veiller à préserver l'ancien bâtiment agricole situé au coeur de la parcelle. Pour ce faire, on privilégiera des petits îlots de 3/4 logts. Ces derniers bénéficieront d'espaces verts privés. Leur implantation veillera à préserver les arbres existants et notamment l'arbre situé à l'entrée Sud-Ouest du site.

Le dessin de ces formes bâties devra s'inspirer des motifs architecturaux ou paysagers locaux. Une articulation entre l'architecture intérieur et les qualités paysagères existantes (vue sur le grand paysage) ou créées (cour intérieure végétalisée) devra être recherchée.



Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP



OAP n°5 : CHEMIN DU MAURE

Insertion et aménagements paysagers

Le site d'OAP est localisé à proximité immédiate de l'espace agricole et constitue une limite à l'urbanisation. Aussi, un traitement paysager qualitatif devra être réalisé sur la frange Ouest de l'opération afin de matérialiser cette limite mais également afin d'assurer une transition douce avec l'espace agricole, cette dernière devra être composée d'essences locales diversifiées.

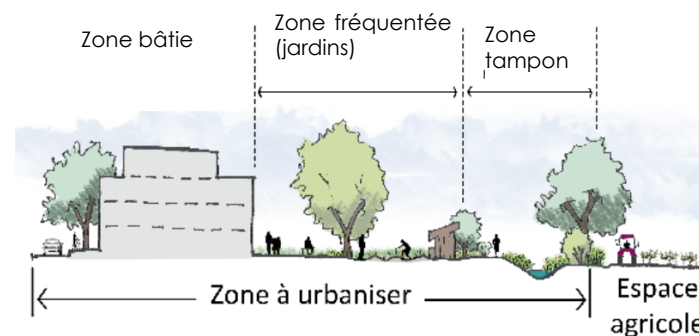
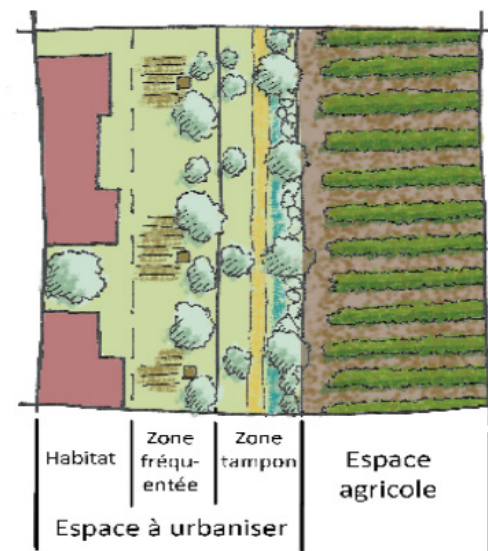
Le site dispose de quelques espaces boisés existants, et de peu de surfaces imperméabilisées. Il conviendra de garder ce caractère avec un traitement paysager qualitatif et donc de préserver au maximum les arbres et espaces végétalisés existants. Les arbres pouvant être conservés le seront, notamment à l'entrée Sud du secteur de l'OAP.

Au sein de l'opération, les nouvelles voiries structurantes et les parkings mutualisés seront accompagnés de plantations et d'un traitement intégré de la gestion des eaux pluviales. On cherchera à créer des strates végétales diversifiées (c'est à dire composées de strates basses ; buissonnantes et d'arbres de haute tige).

Un jardin partagé pourra être proposé sur la partie Nord du secteur afin de conserver le caractère d'origine de la parcelle. Ce jardin sera commun à l'ensemble des logements proposés par l'opération.

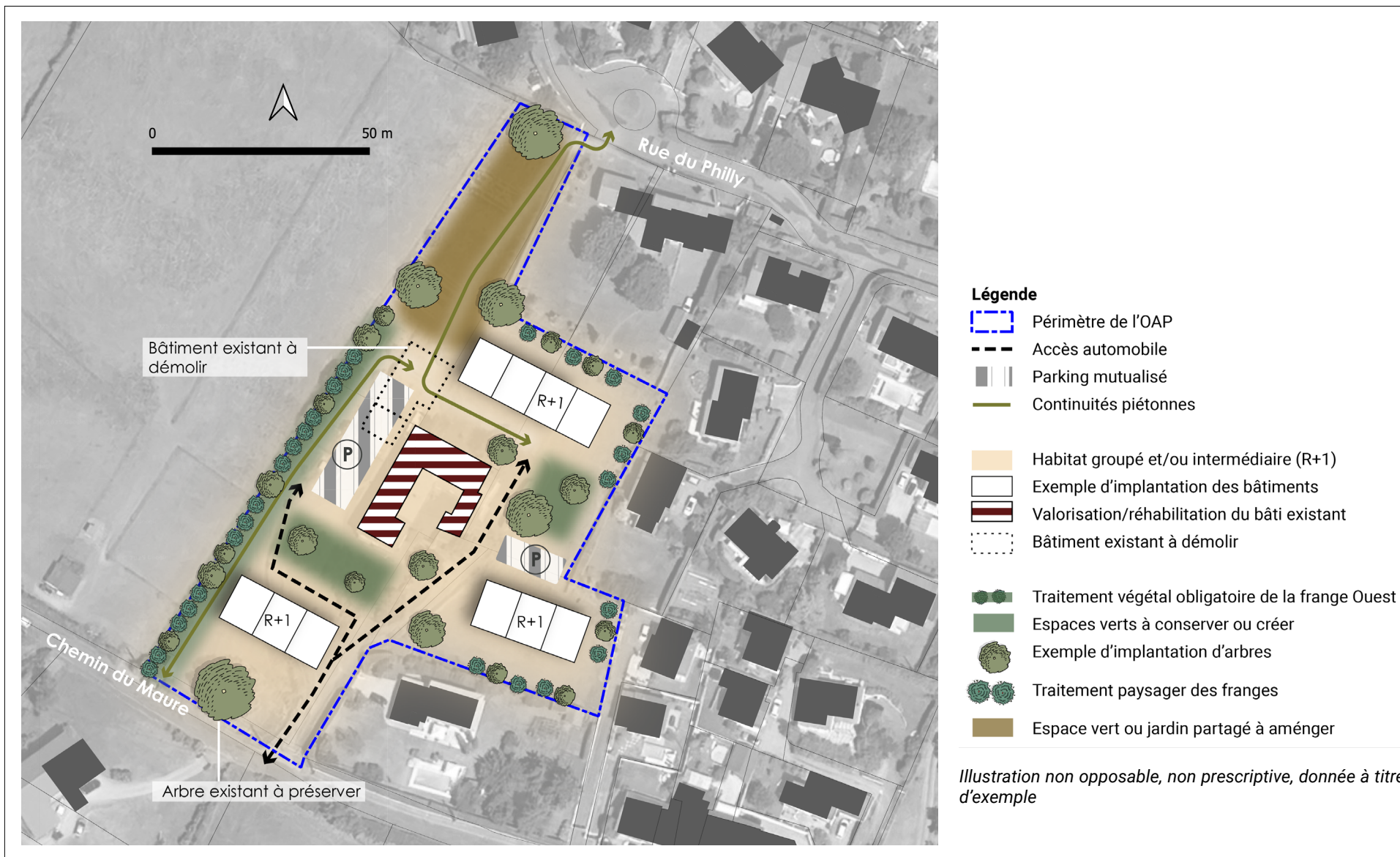


Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

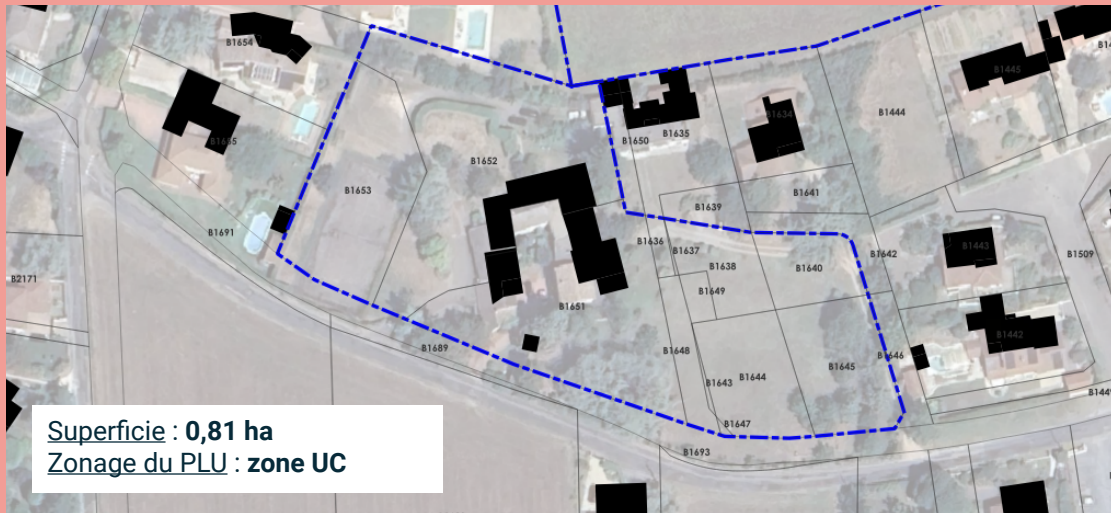


Source : DDT/CAUE 07

3- SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP



OAP n°6 : CHEMIN DE LA BADELIÈRE



Superficie : 0,81 ha
Zonage du PLU : zone UC

1- ETAT DES LIEUX

■ Présentation du site

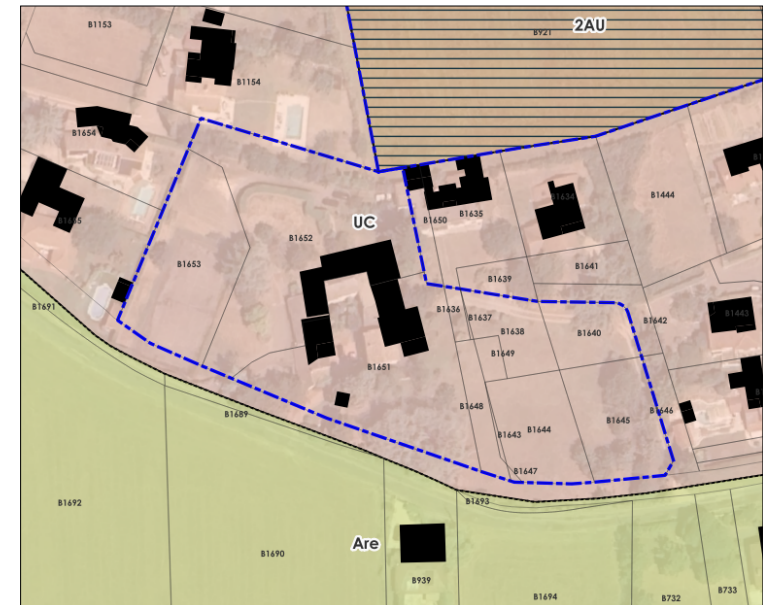
Le secteur d'OAP n°5 couvre une surface de 0,81 ha environ et correspond à une division parcellaire potentielle à l'Ouest et à une dent creuse à l'Est. Le site est actuellement occupé par une grosse bâtisse comptant plusieurs logements, un ancien terrain de tennis et un espace non bâti. Le site compte plusieurs boisements.



ENTRÉE DU BÂTIMENT EXISTANT



VUE DE LA PARTIE EST DU SITE



EXTRAIT DU ZONAGE

Objectifs de l'OAP

La mise en place d'une OAP vise à accompagner une densification douce de la parcelle permettant de valoriser le bâti existant tout en répondant aux objectifs d'optimisation du foncier fixés par les documents-cadres (SCoT notamment) et le PADD.

Le site présentant un couvert végétal important, l'OAP vise à assurer un équilibre entre objectif de densification et préservation des caractéristiques paysagères. L'OAP a également pour but de gérer les accès des futurs logements afin de sécuriser les accès sur le chemin de la Badelière.

Desserte par les réseaux

Le site est desservi par les réseaux depuis le chemin de la Badelière. Il est notamment desservi en assainissement collectif.

2- ORIENTATIONS

Programmation / Formes urbaines et densité

Le secteur est destiné à accueillir **de l'habitat**.

Une densité brute de 28 logements/ha devra être respectée ; soit permettre l'accueil de **10 logements environ**. La densité est calculée sur les espaces non bâtis - soit partie Ouest = 0,15 ha et 4 logements et partie Est = 0,2 ha et 6 logements

La maison existante propose déjà plusieurs logements et est proposée à être conservée. Ainsi, la densification du secteur sera réalisé autour, en respectant une insertion urbaine et paysagère permettant la cohabitation entre toutes les formes urbaines (tampons végétaux, parking mutualisé, etc.).

L'urbanisation du secteur devra participer à la réalisation d'un parcours résidentiel en proposant différentes formes bâties plus petites que les logements existants sur le secteur et avec une forme bâtie légèrement différente, à savoir un habitat individuel groupé, permettant une densification.

Le projet devra obligatoirement participer aux objectifs de mixité sociale définis par le SCoT, le PLH et le PADD. Aussi, **25 % minimum des logements créés devront être des logements sociaux (en accession ou en locatif) - soit 2 logements minimum à l'Est et 1 logement minimum à l'Ouest.**

OAP n°6 : CHEMIN DE LA BADELIÈRE

Phasage

Conformément à l'article L 151-6-1 du Code de l'Urbanisme demandant la mise en place d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP, **le présent secteur sera constructible à moyen terme (après 2029).**

Afin de faciliter la sortie opérationnelle de l'OAP, l'urbanisation pourra être réalisée en deux tranches distinctes : une partie Est et une partie Ouest (se reporter au schéma de principe de l'OAP). Il n'est pas défini d'ordre de priorité entre les 2 tranches. Il est précisé que les obligations de mixité sociale s'appliqueront à chacune des tranches.

Desserte et mobilité

Le site est actuellement desservi par deux points d'accès, depuis le Sud, par le Chemin de la Badelière.

Un accès desservant la maison existante et un accès desservant la partie Ouest du tènement (terrain de tennis). Afin de permettre l'urbanisation de la partie Ouest tout en conservant le couvert végétal central, un 3ème accès pourra être créé sur le chemin de la Badelière. Ce dernier devra être positionné proche du chemin privé existant (limite Ouest). L'aménagement d'un trapèze sera obligatoire afin de sécuriser les entrées/sorties.

Des parking devront être prévus pour les nouveaux logements afin de s'assurer du bon fonctionnement du site. Autant que possible, les parkings devront être mutualisés. **Ces parking seront également paysagés et bénéficieront d'une gestion intégrée des eaux pluviales afin de limiter les nouvelles surfaces imperméabilisées.**

Insertion architecturale et urbaine

Le secteur est destiné à permettre une densification du gisement via l'accueil d'habitat groupé.

Ces derniers seront implantés de part et d'autre de la bâtisse actuelle. Leur implantation veillera à préserver, le plus possible, le couvert végétal existant. Pour ce faire, on privilégiera des petits îlots de 3/4 logts. Ces derniers bénéficieront d'espaces verts privatifs.

Le dessin de ces formes bâties devra s'inspirer des motifs architecturaux ou paysagers locaux. Une articulation entre l'architecture intérieur et les qualités paysagères existantes (vue sur le grand paysage) ou créées (cour intérieure végétalisée) devra être recherchée.

Des hauteurs similaires au tissu bâti existant seront proposées soit R+1 maximum afin de s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain. Un épannelage des logements sera possible.



EXEMPLES PHOTOS REFERENCES

OAP n°6 : CHEMIN DE LA BADELIÈRE

Insertion et aménagements paysagers

Le site dispose d'espaces boisés existants, et de peu de surfaces imperméabilisées. Il conviendra de garder ce caractère avec un traitement paysager qualitatif et donc de préserver au maximum les arbres et espaces végétalisés existants, les arbres entourant la propriété existante seront notamment conservés.

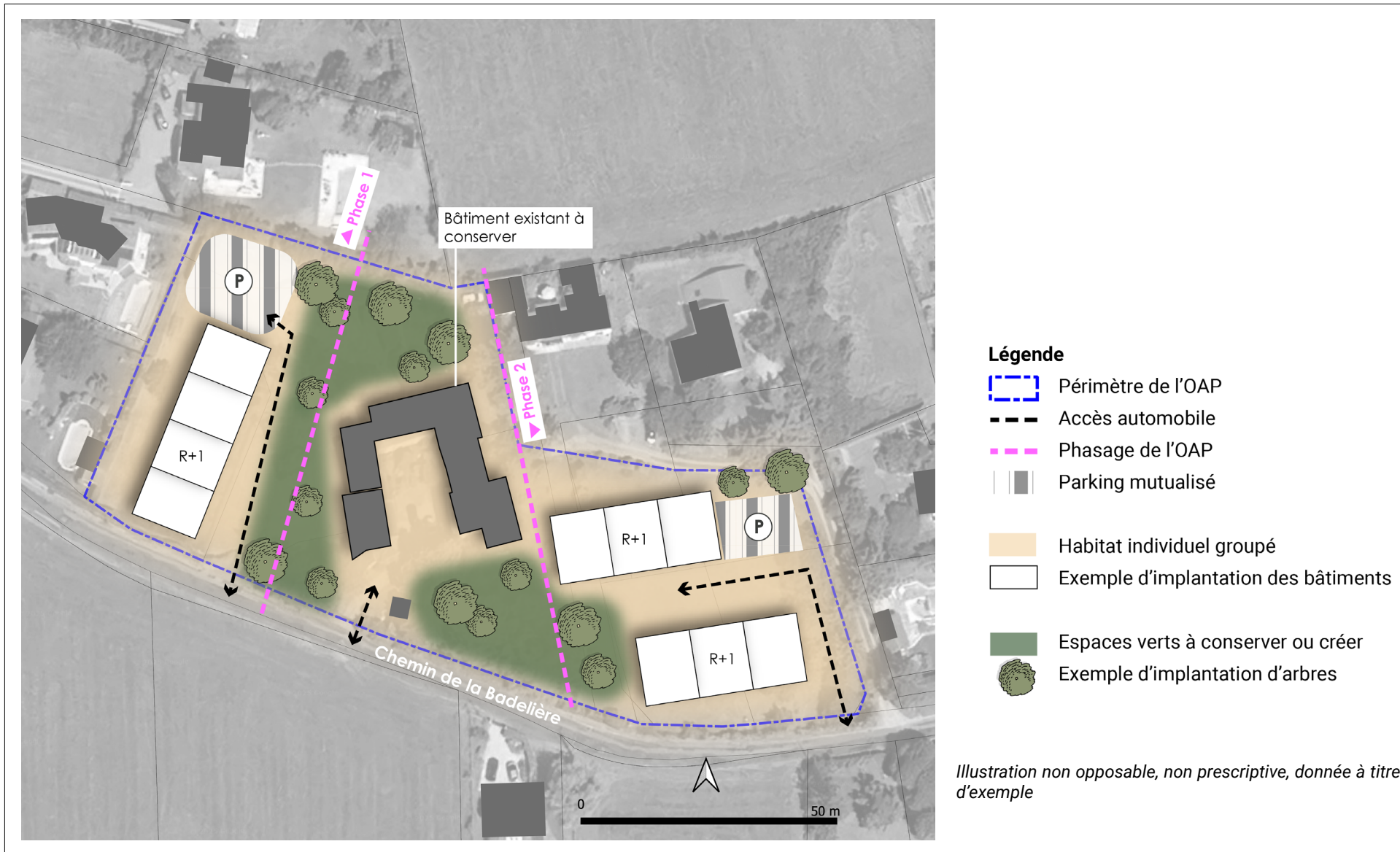


Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

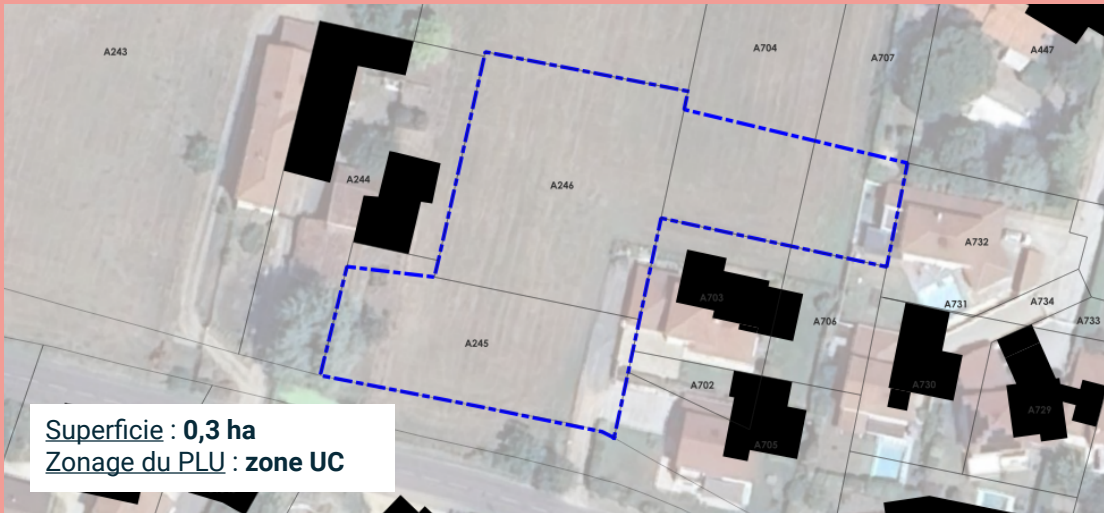


EXEMPLES PHOTOS REFERENCES

3- SCHÉMAS DE PRINCIPE DE L'OAP



OAP n°7 : ROUTE DE POLLIONNAY



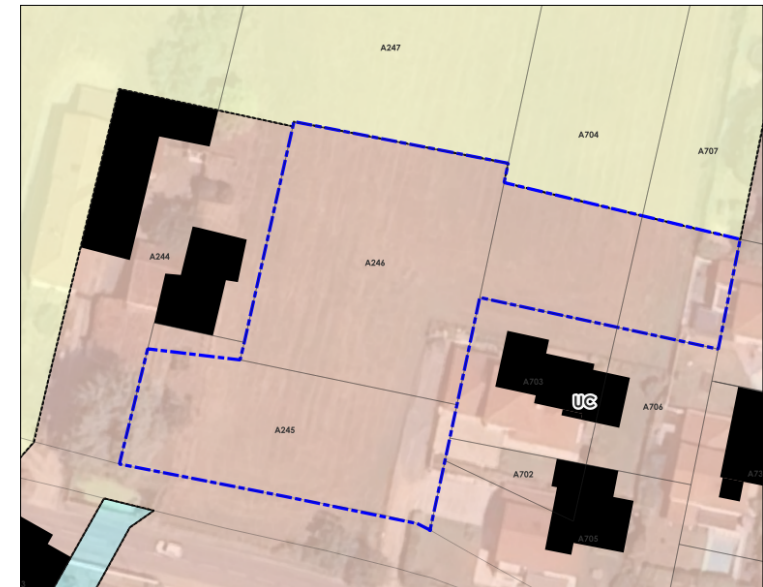
1- ETAT DES LIEUX

■ Présentation du site

Le site d'OAP n°7 correspond à un secteur d'extension en limite Ouest du village. D'une emprise de 0,3 ha environ ce dernier est actuellement une prairie situé entre à l'Est un tissu résidentiel et à l'Ouest une ancienne ferme réhabilitée. Ce dernier bénéficie d'une localisation en entrée de village.



VUE DU SITE DE L'OAP



EXTRAIT DU ZONAGE

OAP n°7 : ROUTE DE POLLIONNAY

Objectifs de l'OAP

L'OAP vise à accompagner la densification de ce secteur non bâti. Il s'agit de répondre aux objectifs supra-communaux de densification tout en veillant à l'insertion des futures constructions dans un tissu à dominante résidentielle. Il s'agit également de marquer, via l'urbanisation, une limite à l'urbanisation.

Desserte par les réseaux

Le site est desservi par les réseaux depuis la route de Pollionnay. Il est notamment desservi en assainissement collectif.

2- ORIENTATIONS

Programmation / Formes urbaines et densité

Le secteur est destiné à accueillir **de l'habitat**.

Le site étant localisé en bordure de l'espace urbanisé, il est proposé une densification douce du site, avec des formes urbaines plus denses mais cohérentes avec le reste du tissu urbain. Pour ce faire, l'urbanisation du site devra permettre la production d'habitat individuel pur ou d'habitat individuel groupé.

Une densité brute de 30 logements/ha devra être respectée ; soit permettre l'accueil de **8 logements minimum**.

Le projet devra obligatoirement participer aux objectifs de mixité sociale définis par le SCoT, le PLH et le PADD. Aussi, **25 % minimum des logements créés devront être des logements sociaux (en accession ou en locatif) - soit 2 logements minimum**.

Phasage

Conformément à l'article L 151-6-1 du Code de l'Urbanisme demandant la mise en place d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP, **le présent secteur sera constructible à long terme - après 2032**.

OAP n°7 : ROUTE DE POLLIONNAY

Desserte et mobilité

Aucun accès au site n'est actuellement formalisé depuis la route de Pollionnay. La création d'un accès unique (entrée/sortie) desservant l'ensemble de l'opération sera permis. La localisation de ce dernier devra être défini en collaboration avec les services départementaux.

Des parking devront être prévus pour les nouveaux logements afin de s'assurer du bon fonctionnement du site. Autant que possible, les parkings devront être mutualisés. **Ces parking seront également paysagés et bénéficieront d'une gestion intégrée des eaux pluviales afin de limiter les nouvelles surfaces imperméabilisées.**



EXEMPLES PHOTOS REFERENCES

Insertion architecturale et urbaine

En réponse aux orientations du PADD qui vise la diversification de l'offre de logements afin de permettre un parcours résidentiel sur la commune, l'urbanisation du site devra proposer une diversité des formes urbaines avec des maisons individuelles pures et des maisons groupées. La densification du site devra se faire sans compromettre les qualités paysagères existantes et donc devra respecter les transitions avec les espaces agricoles.

Des hauteurs similaires au tissu bâti existant seront proposées soit R+1 maximum afin de s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain. Un épandage des logements sera possible.

Les formes bâties les moins denses sont à implémentées vers les espaces agricoles, avec une attention particulière sur l'orientation des bâtiments afin de limiter l'impact visuel depuis les espaces non-bâti.

Par ailleurs, afin de préserver au maximum les rues des véhicules, l'opération privilégiera un stationnement en coeur d'îlot, intégré dans l'environnement avec des tampons végétalisés.



EXEMPLES PHOTOS REFERENCES

OAP n°7 : ROUTE DE POLLIONNAY

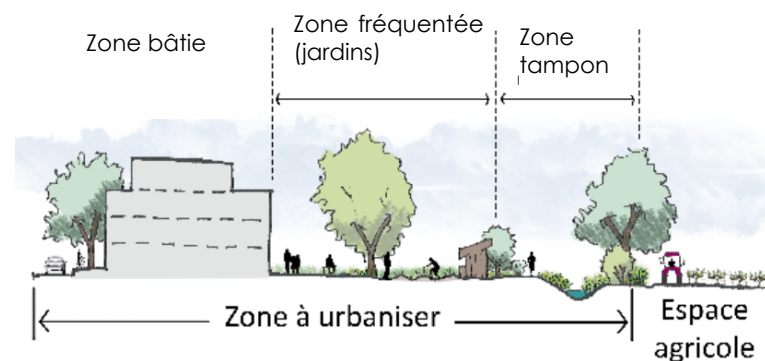
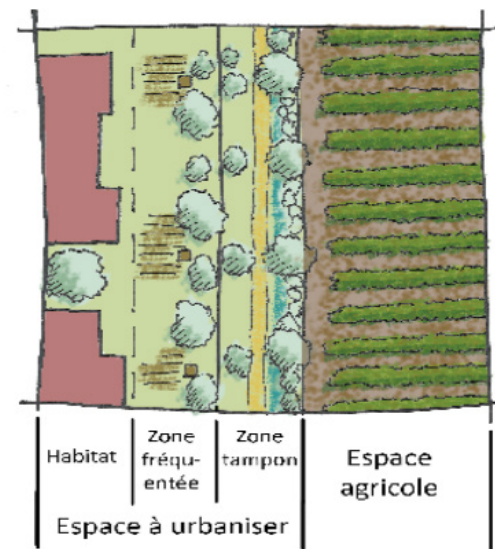
Insertion et aménagements paysagers

Le secteur s'inscrit proche de la limite de l'enveloppe urbaine. Il s'agit, donc de conserver un traitement paysager, permettant de faire une transition naturelle vers les espaces bâtis moins denses et les zones agricoles. Ainsi, une frange paysagère plantée d'au moins 5 mètres sera proposée le long de la bordure Nord du secteur, permettant de créer une zone tampon servant de transition.

Ces espaces de transition devront permettre une intégration paysagère cohérente avec le proche environnement du secteur, et devra également permettre le passage de la biodiversité dite de jardin (hérisson par exemple).

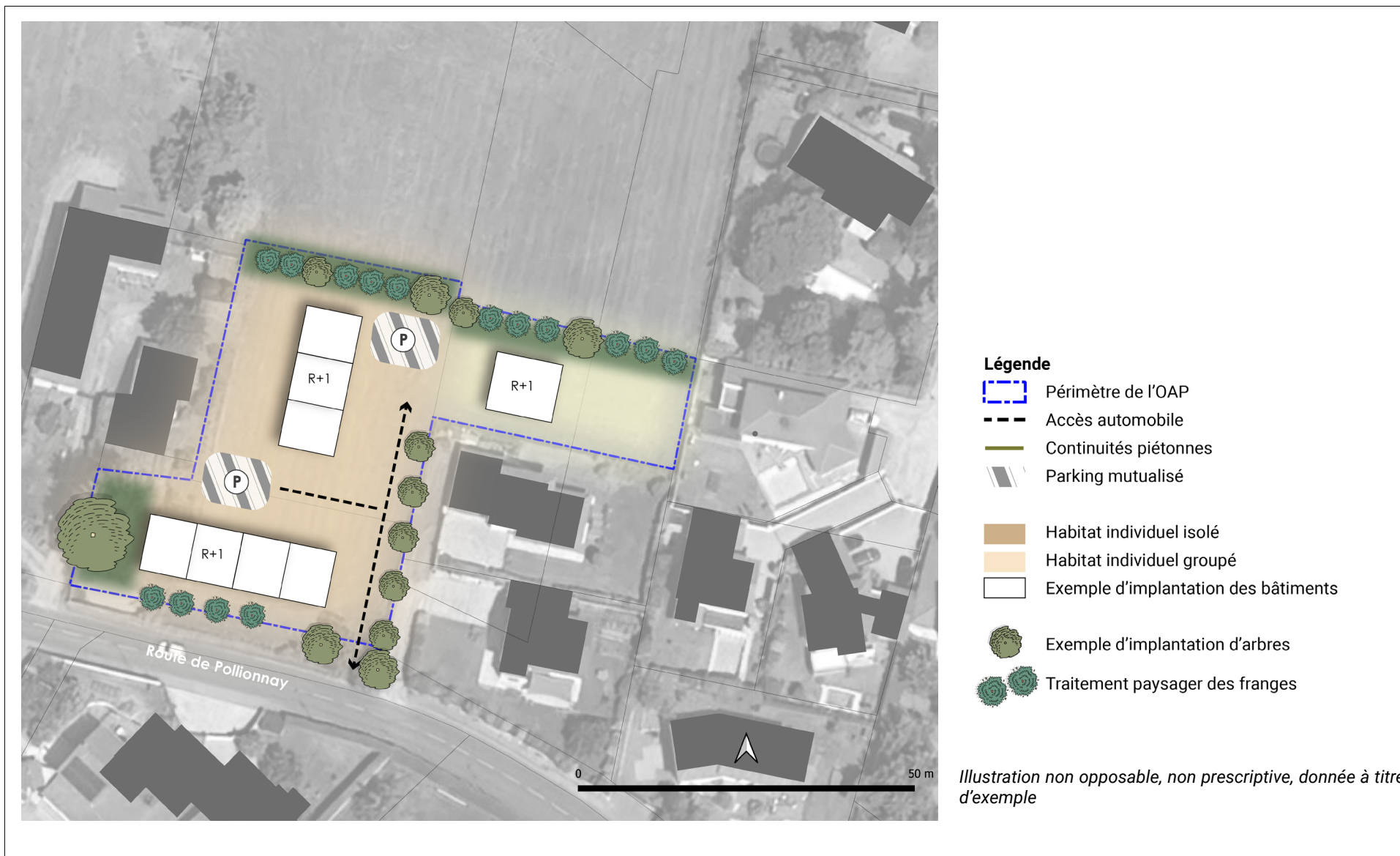


Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

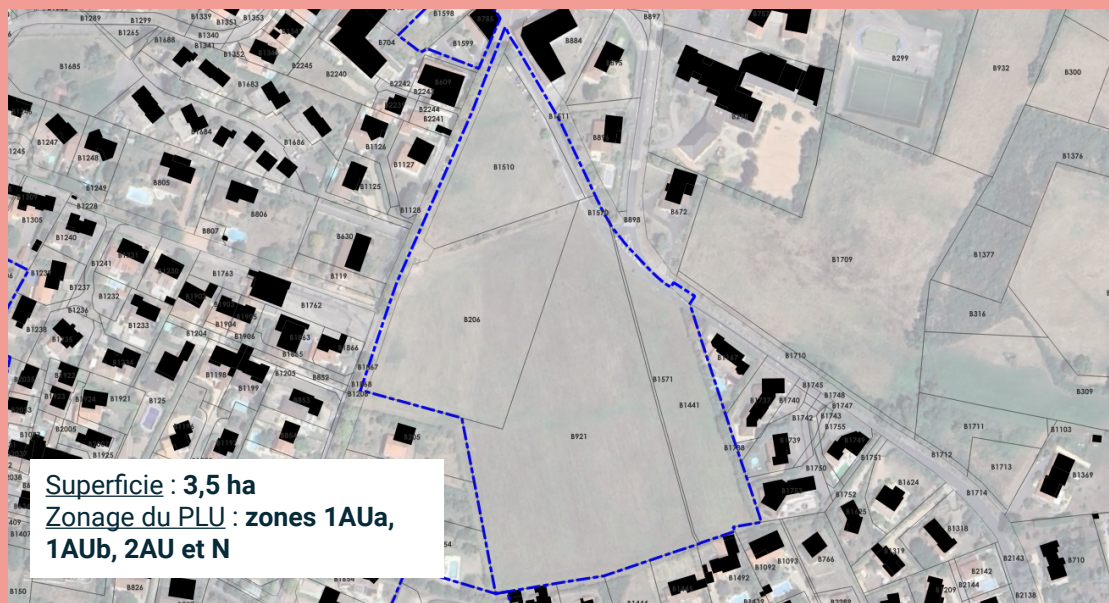


Source : DDT/CAUE 07

3- SCHÉMAS DE PRINCIPE DE L'OAP



OAP n°8 : AVENUE DES COMBATTANTS



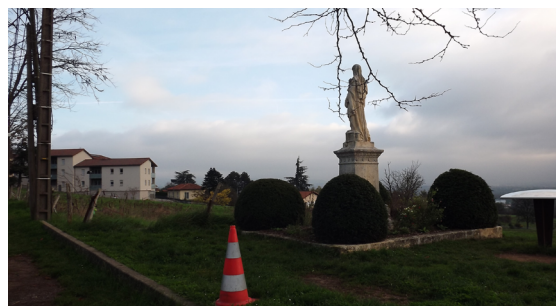
1- ETAT DES LIEUX

■ Présentation du site

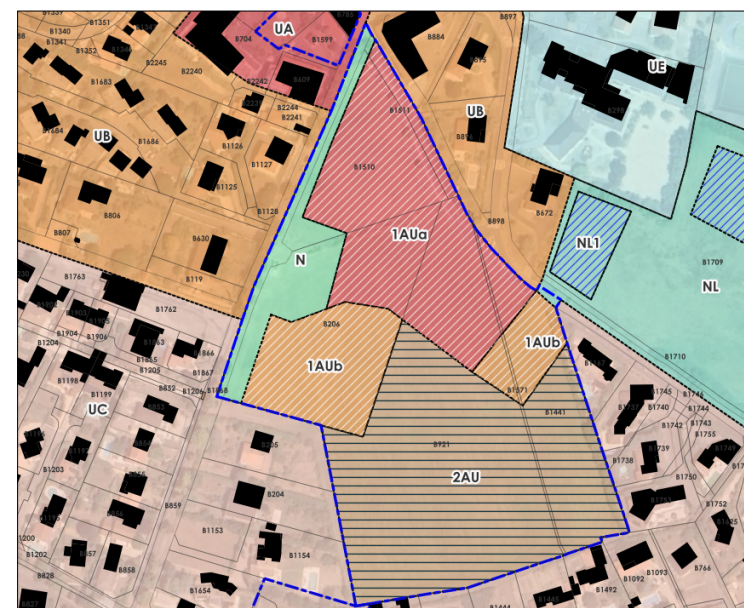
Le secteur d'OAP n°8 correspond au secteur de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) de l'Avenue des Combattants. Ce site s'étend sur 3,5 ha.

Le site n'est occupé par aucun bâtiment et n'est pas non plus utilisé pour une activité agricole. Aucun boisement majeur n'est observé sur le secteur de l'OAP, seule une haie traverse la zone sur la partie Nord.

Ce secteur est stratégique pour la commune avec une localisation en continuité du centre-bourg, permettant d'augmenter son potentiel dynamisme avec des commerces et services additionnels.



VUES DU SITE DE L'OAP



EXTRAIT DU ZONAGE

■ Objectifs de l'OAP

Le secteur étudié s'inscrit dans une volonté affirmée de renouveler le cadre de vie tout en valorisant ses qualités intrinsèques. L'un des enjeux majeur consiste à faire de la trame végétale le socle de l'espace public, notamment à travers la transformation de l'avenue des Combattants en un axe apaisé et verdoyant, propice à la déambulation et à l'apaisement des mobilités. Ce fil vert permettra de fédérer les différents espaces et de créer une continuité végétale forte au sein de l'opération.

Deux lieux symboliques émergent comme pivots de l'animation et du lien urbain : une place centrale active, reliant le centre-bourg existant au futur quartier et facilitant l'intégration de ce dernier par une « greffe » harmonieuse, et un parc arboré de détente, située à proximité de la table d'orientation et de la statue, constituant un repère paysager et social pour l'ensemble des habitants.

La préservation des ouvertures paysagères et cônes de vue, notamment la perspective remarquable vers l'agglomération lyonnaise, s'impose comme un principe fort. Le projet vise également à redéfinir et à structurer la place de village, support essentiel de la vie collective locale, par la création d'un rez-de-chaussée actif et la modernisation des équipements publics, adaptés aux besoins émergents : implantation d'un pôle médical et réalisation d'un équipement à vocation associative et socio-culturelle de type « maison pour tous ».

Enfin, l'équilibre entre la place de la voiture et le développement des mobilités douces constitue un enjeu de première importance. Il s'agira de requalifier la rue du 19 mars 1962 en une avenue animée et structurante à double sens, de fluidifier les circulations avec la création d'un rond-point à la croisée des axes principaux, et d'intégrer au cœur

du dispositif une promenade confortable pour les modes doux. La diversité raisonnée des constructions complétera ce dispositif, dans le respect des caractéristiques locales et d'un urbanisme soucieux du paysage comme de la qualité de vie.

■ Desserte par les réseaux

Le site est desservi par les réseaux depuis l'avenue des Combattants, la rue des Monts et la rue du 19 mars 1962. Il est notamment desservi en assainissement collectif.

2- ORIENTATIONS

■ Programmation / Formes urbaines et densité

L'urbanisation de l'OAP n°8 doit permettre d'assurer une mixité fonctionnelle. L'opération intégrera un mixte entre des équipements publics nécessaires aux besoins des concorçois, des activités de service à la population pour renforcer le dynamisme du centre-village et des logements, pour proposer un parcours résidentiel complet aux habitants actuels et futurs.

Présentant une emprise importante (3,47 ha au total), l'urbanisation du site est prévue en trois tranches distinctes : deux dans la période du PLU (zones 1AUa et 1AUb) et une autre (zone 2AU) qui nécessitera une évolution du PLU.

La zone 1AUa devra respecter une densité brute de 50 logts/ha et ainsi permettre l'accueil de 50 logements. Ces derniers devront présenter une mixité fonctionnelle (rez-de-chaussée actifs) notamment ceux implantés le long de la rue des Monts et du 19 mars 1962. La zone 1AUb devra quant à elle respecter une densité brute de 80 logts/ha et permettre l'accueil d'environ 45 logements. La zone 1AUb sera dédiée exclusivement à l'accueil de logements. Les futurs logements seront obligatoirement réalisés sous forme d'habitat collectif afin d'optimiser le foncier et ainsi permettre l'aménagement d'espaces verts structurants

L'urbanisation du secteur devra participer à la réalisation d'un parcours résidentiel en proposant du petit collectif, avec des tailles d'appartements variables.

Au-delà d'une diversification des tailles de logements, le projet devra obligatoirement participer aux objectifs de mixité sociale définis par le SCoT, le PLH et le PADD. Aussi, **25 % minimum des logements créés devront être des logements sociaux (en accession ou en locatif), qui s'applique pour chacune des phases - soit 24 logements minimum au total.**



VUE 4 (CF. SCHÉMA OAP)

OAP n°8 : AVENUE DES COMBATTANTS

Phasage

Conformément à l'article L 151-6-1 du Code de l'Urbanisme demandant la mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP, **le présent secteur sera constructible à court et moyen terme.**

La zone 1AUa pourra être, en partie urbanisée à court terme, afin de permettre la construction des équipements d'intérêt général et collectif (pôle médical, équipement d'intérêt général à vocation sociale, culturelle, de loisirs et/ou sportif). Afin de faciliter la sortie opérationnelle de ces équipements, quelques logements pourront être réalisés à l'étage.

Le reste des logements et activités (commerces ; activités de services...) ne sera réalisable qu'après la sortie de terre des opérations de renouvellement urbain du bourg (cf. OAP n°1 et 2). Une fois les OAP n°1 et 2 sorties de terres ; le reste de la zone 1AUa (tranche 1) pourra être urbanisée.

La zone 1AUb sera quant à elle urbanisable lorsque la totalité de la tranche 1 (zone 1AUa) aura été réalisée.

La mobilisation de ce secteur doit intégrer un phasage dans le temps, pour éviter une production trop importante de logements sur le marché concorçois et laisser la priorité aux opérations de renouvellement urbain.

La deuxième phase est proposée au Sud de l'accès principal traversant le site d'Est en Ouest, intégrant deux autres bâtiments collectifs.

La troisième phase sera à urbanisée à plus long terme, zonée en 2AU. Le possible dessin de cette phase devra être pensé lorsqu'une intention de développement sera manifestée. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification et/ou révision du PLU.

Desserte et mobilité

Aucun accès au site n'est actuellement formalisé, que ce soit depuis l'avenue des Combattants ou la rue des Monts. Il est proposé de créer plusieurs accès pour desservir le site.

L'accès principal du site permettra de rendre le site perméable, avec un accès depuis l'avenue des Combattants vers la rue des Monts. La création d'un giratoire sur la rue des Monts devra être réalisée avec la création d'une nouvelle traversante permettant de relier l'avenue des Combattants et les rues du Mont/rue du 19 mars 1962 afin d'optimiser la desserte vers l'école publique. Cet accès pourra desservir les bâtiments du Sud du secteur de l'OAP, et également la future zone à urbaniser zonée en 2AU (cf. ER n°1 du PLU).

D'autres accès pourront être créés depuis la rue du 19 mars 1962 ou depuis la future voie.

Des parking devront être prévus afin de répondre à la mixité du site : logements ; équipements publics ; commerces/services... Autant que possible, les parkings devront être mutualisés. **Ces parking seront également paysagés et bénéficieront d'une gestion intégrée des eaux pluviales afin de limiter les nouvelles surfaces imperméabilisées.**

Au-delà d'une desserte automobiles, l'aménagement du secteur devra permettre de poursuivre le maillage modes doux en pensant à la perméabilité du site. Ainsi, les modes actifs devront être sécurisé, que ce soit le long de l'accès principal du site, comme le long de l'avenue des Combattants. Ces cheminements devront être arborés pour s'assurer de la confortabilité des usagers.

OAP n°8 : AVENUE DES COMBATTANTS

Insertion architecturale et urbaine

L'urbanisation du site devra proposer une diversité d'offre de logements pour permettre un parcours résidentiel complet dans la commune.

Ainsi, une diversité dans les tailles de logements sera proposée dans ce secteur d'OAP. La densification du site devra se faire sans compromettre les qualités paysagères existantes, notamment les cônes de vue sur les paysages agricoles et naturels environnants.

Afin de préserver ces vues, des hauteurs variées seront proposées, allant du R+2+ attique au R+1. Le long de la rue des Monts et de la rue du 19 mars 1962, les futurs logements seront obligatoirement réalisés sous forme d'habitat R+1 (attique interdit) afin de préserver les vues sur le grand paysage, la topographie existante du site et limiter les terrassements.

Par ailleurs, afin de préserver au maximum les rues des véhicules, l'opération privilégiera un stationnement en coeur d'îlot, intégré dans l'environnement avec des tampons végétalisés.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer avec soin au tissu bâti existant, en privilégiant une architecture de qualité : choix réfléchi des matériaux, articulation des volumes et variations dans les traitements de façades. L'attention sera également portée à la qualité des logements, qui pourront bénéficier d'espaces extérieurs privatifs tels que balcons, terrasses ou jardins, favorisant le confort, l'intimité et l'appropriation des lieux par les habitants.

EXEMPLE
PHOTOS RÉFÉRENCE



VUE 1 (CF. SCHÉMA OAP)

Insertion et aménagements paysagers

L'insertion paysagère du futur quartier s'articule autour de l'ambition de faire du paysage le cadre structurant de l'aménagement, et non la résultante d'un projet bâti. Le site est envisagé comme un nouvel espace public majeur, dont la conception dicte l'implantation des logements, des équipements et de la voirie.

Le secteur est destiné à accueillir des logements tout en préservant les qualités paysagères existantes (cônes de vue). Ainsi, des bâtiments avec des hauteurs différentes, intégrés à la pente, devront être proposés pour limiter l'impact sur les paysages.

Ainsi, la trame végétale s'impose comme le socle de l'espace public, assurant la continuité écologique et l'identité du lieu à travers une promenade arborée, des jardins en cascade, la préservation des espaces de pleine terre et l'installation de toitures végétalisées sur les nouvelles constructions. Cette approche vise à magnifier la nature des lieux et à inscrire la place du végétal tant dans les espaces collectifs que dans l'architecture.

Des espaces plantés, composés d'essences variées et locales seront réalisés afin d'assurer une insertion paysagère et un confort pour usagers, notamment autour de l'accès aux logements et des principaux axes de déplacements au sein du site.

Un parc devra être proposé au coeur du site, autour de la Statue de Sainte-Consorte. Ce parc sera stratégiquement localisé, proche de la place publique au Nord du site et donc du centre-bourg. Une connexion à cet espace sera assuré par des cheminements arborés le long de



Se reporter aux prescriptions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP

l'avenue des Combattants, mais aussi en direction de l'école publique, le long de l'accès principal au site. Cette connexion arborée d'Est en Ouest permet également d'assurer une connexion écologique vers les parcelles agricoles et naturelles à l'Est du secteur de l'OAP.

Au sein de l'opération, les nouvelles voiries structurantes et les parkings mutualisés seront accompagnés de plantations et d'un traitement intégré de la gestion des eaux pluviales. On cherchera à créer des strates végétales diversifiées (c'est à dire composées de strates basses ; buissonnantes et d'arbres de haute tige).



VUE 2 (CF. SCHÉMA OAP)



VUE 3 (CF. SCHÉMA OAP)

3- SCHÉMAS DE PRINCIPE DE L'OAP

