



**MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
D'AMBERIEU-EN-BUGEY**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
PIECES OAP ACTUELLES**

Dossier d'enquête publique du 20/01/2025
au 21/02/2025

1. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A-1 « BRAVET »

LES PIECES CONCERNEES PAR LA MODIFICATION

Le document OAP 3

OAP A 1 BRAVET

Type d'OAP	Surface OAP (ha)	Surface urbanisable (ha)	
		Habitat	Économie
Recyclage urbain	10,8	2,1	2,1
Nombre de logements attendus : 101 à 142			
Priorité : niveau 1 (Cf. Préambule)			

CONTEXTE

Situé à proximité immédiate de la gare, le secteur Bravet est un espace stratégique pour le développement de la ville.

Il est majoritairement occupé par des bâtiments et des hangars désaffectés de l'entreprise de logistique Cordier. Son assiette foncière importante représente un délaissé urbain conséquent, dont le potentiel de densification permettra de mener une opération de renouvellement urbain d'envergure.

Les abords de l'îlot Cordier sont caractérisés par un tissu d'habitat de faubourg, mélangeant à la fois des immeubles collectifs et des maisons individuelles.

Le secteur est enfin traversé du Nord au Sud par la rue Emile Bravet.

Très minérale et peu aménagée pour les déplacements doux, cette rue carrossable est principalement utilisée en espace de stationnement en raison de sa proximité directe à la gare.

Nota : la ZAC portée par la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain (CCPA) pourra, si besoin, préciser les dispositions applicables sur son périmètre.

OBJECTIFS

- Densifier le quartier de la gare par le renouvellement urbain et améliorer l'attractivité du pôle de la gare.
- Optimiser les emprises foncières dédiées au stationnement de véhicules.
- Affirmer un axe structurant Nord-Sud permettant l'accès à la gare.
- Permettre la création d'emplois.
- Créer une centralité urbaine au milieu du tissu de faubourg

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Activités économiques : services, bureaux et commerces.
- Habitat
- Accueil d'équipements pour le quartier .

Déplacement et accessibilité

- Requalification de la Rue Emile Bravet / deux séquences (deux rôles dans la hiérarchisation de la trame viaire) : - Séquence Sud : voie structurante et paysagère intégrant les modes doux, - Séquence Nord : ruelle carrossable intégrant les modes doux.
- Nouvelle voie Sud-Nord : Dans la continuité de la séquence Sud de la rue Emile Bravet. Cette nouvelle rue structurante et paysagère, assure la liaison directe depuis le coeur du quartier des savoirs vers l'avenue Paul Painlevé et la rue Saint-Exupéry. Elle constitue avec la séquence Sud de la rue Emile Bravet, l'axe structurant Nord-Sud entre l'avenue Paul Painlevé et l'avenue Général Sarrail.
- Aménagement d'un square central végétalisé au croisement de l'axe Nord-Sud (Rue Emile Bravet + nouvelle voie) et l'axe Est-Ouest (rue à créer avec maillage piéton et bouclage avec la rue Berthelot), véritable espace vert de proximité.
- Aménagement d'une cour végétalisée à l'intérieur des bâtiments conservés, identifiés comme témoignages du passé industriel du quartier Gare. Cet espace doit développer des surfaces perméables et favoriser la perméabilité visuelle entre la rue Emile Bravet et la cour centrale.
- Création d'un mail piéton Est-Ouest entre la rue Emile Bravet et le cheminement piéton existant à l'Ouest du quartier. Ce cheminement est partiellement couvert par la structure d'un bâtiment conservé.
- Requalification de l'avenue Général Sarrail dans le cadre de l'aménagement du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) : elle devra permettre l'évolution aisée et en sécurité de tous les modes de déplacements au sein d'espaces publics de qualité en préservant des vues sur le grand paysage.

- Emprises pour la création de deux poches de stationnement :
- Parking relais, une poche au Nord de la friche « Cordier » (îlot 7) avec la conservation partielle de la structure métallique des constructions existantes et possibilité d'un stationnement sur plusieurs niveaux,
- Une poche au Nord de l'avenue Général Sarrail (parking mutualisé pour le covoiturage).
- Emprise potentielle pour la création d'un parking silo le long de la voie ferrée (îlot B) permettant de stationner à proximité de la gare et de dégager du foncier (en vue d'un renouvellement urbain futur).
- Valorisation et sécurisation des espaces publics aux abords de l'école Jean-Jaurès et de l'intersection entre l'avenue Paul Painlevé et l'avenue de Verdun.
- Désenclavement des îlots 2 et 3 via l'aménagement d'une rue de desserte reliant le secteur à la rue Berthelot via la rue Emile Bravet.
- Création d'un réseau de cheminements piétons et de ruelles créant des espaces de liaison entre les secteurs d'habitat et les secteurs d'activités.

Paysage et environnement

- Avenue Paul Painlevé - rue Emile Bravet : aménagement d'un mail paysager support de la trame verte et bleue urbaine, de circulations douces, de zones de stationnements et d'aménagements paysagers.
- Préservation des arbres fruitiers de l'ancien verger à l'Ouest de la « friche Cordier », via la création d'un parking paysager répondant aux besoins de l'îlot 7. Les aménagements devront remplacer le cas échéant les arbres malades et créer une liaison piétonne Nord-Sud. D'autres arbres fruitiers pourront être plantés pour accentuer l'identité paysagère de cet espace.
- Préservation des arbres fruitiers de l'ancien verger à l'Ouest de l'entreprise Cordier, via la création d'un espace vert arboré.

- Le projet d'aménagement devra prévoir un système de gestion des eaux pluviales du quartier.
- Les aménagements devront prendre en compte la faible pente du secteur qui limite le raccordement gravitaire. L'infiltration des eaux à faible profondeur sera privilégiée dans l'aménagement du secteur.

Urbanisation

L'ensemble du secteur est concerné par une exposition aux nuisances Air et Bruit (Cf. Base ORHANE). L'ensemble des constructions devront intégrer des mesures afin de limiter les nuisances pour les logements et locaux projetés.

> 5 îlots à vocation d'habitat (îlots 1 à 5) :

- Sens d'implantation du volume principal de la construction : parallèle ou perpendiculaire selon les cas et les îlots :
- Îlot 1 : habitat collectif de R+3+attique maximum (entre 10 à 13 logts) ;
- Îlot 2 : habitat individuel ou groupé entre R+1+attique et R+2 maximum (6 à 9 logts) ;
- Îlot 3 : habitat intermédiaire entre R+2+attique et R+3+attique maximum (15 à 24 logts) ;
- Îlot 4 : habitat collectif ou intermédiaire R+3+attique (entre 40 à 58 logts) ;
- Îlot 5 : îlot mixte en R+3+attique : habitat collectif (entre 30 et 38 logts) et activités de services ou activités économiques en rez-de-chaussée et R+1.
- Densification spontanée par extension de bâtiment existant ou par création de nouveaux bâtiments aux volumétries en R+2 maximum. Ces opérations de densification devront comporter un stationnement mutualisé paysager en entrée de parcelle ou bien le long d'une ruelle de desserte. La densification spontanée au Nord de l'avenue Paul Painlevé devra préserver les habitations

Nombre de logements à créer par îlot

îlot 1	îlot 2	îlot 3	îlot 4	îlot 5	Total
10 à 13	6 à 9	15 à 24	40 à 58	30 à 38	101 à 142

existantes et former un alignement sur rue.

> 3 îlots à vocation d'activités économiques (îlots 6 à 8) :

- Îlot 6 : îlot mixte à vocation d'activités économiques pouvant éventuellement accueillir un équipement d'intérêt collectif.
- Îlots 7 et 8 : îlots à vocation d'activités économiques

• Sens d'implantation du volume principal de la construction : parallèle ou perpendiculaire selon les cas et les îlots ;

• Création d'une obligation de stationnement privé en sous-sol pour les activités économiques et les activités de service pour les lots 5, 6 et 8 afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

• Création d'un front urbain discontinu en alignement de la rue Emile Bravet sur les îlots 5 et 8 (l'îlot 8 prend en considération l'ER n°3). Il s'agit d'accompagner l'îlot 7 (ancienne friche Cordier) et le futur espace public (nouvelle placette de proximité)

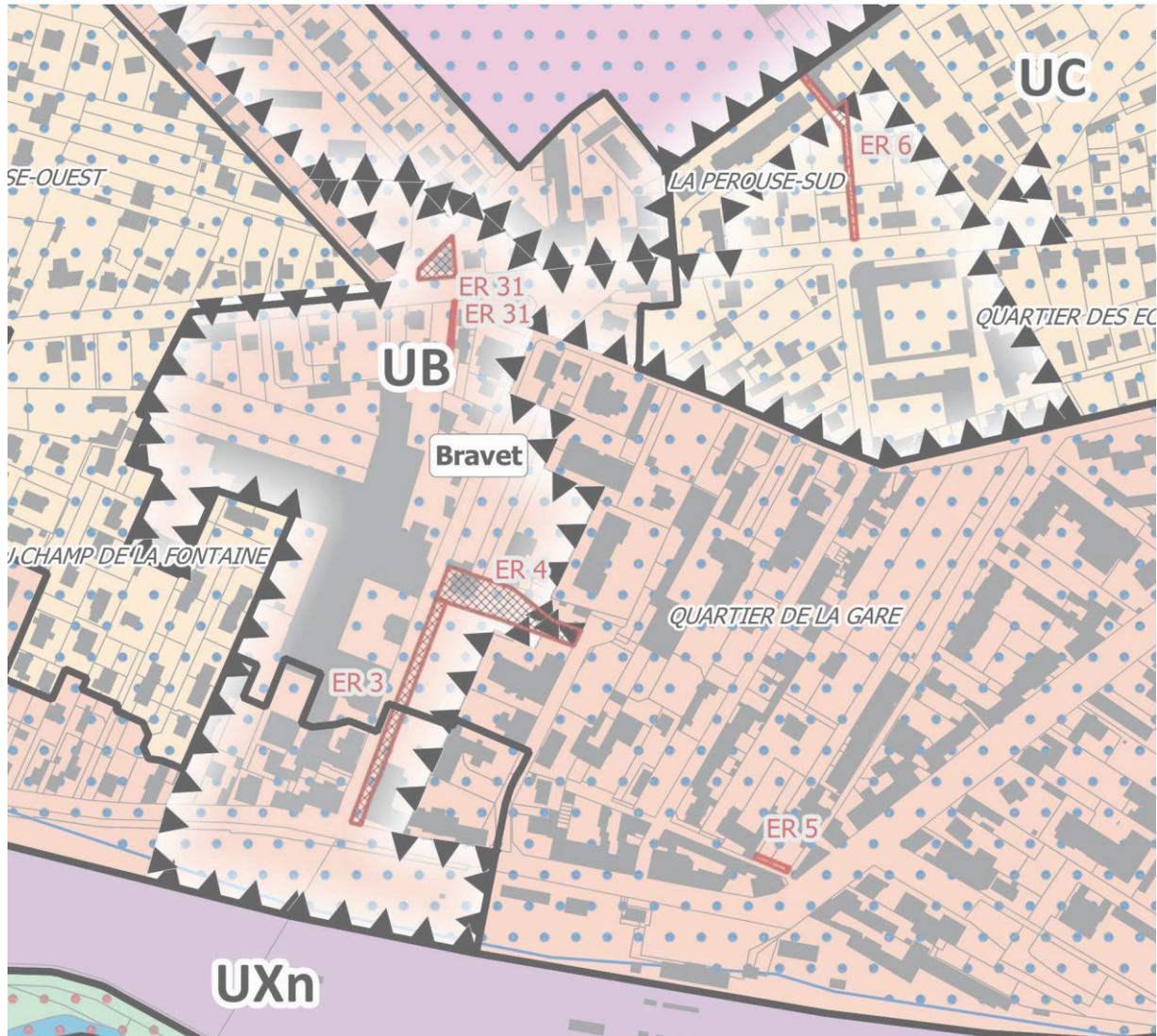
• Volumétrie des immeubles de bureaux : R+4+attique maximum avec la volonté d'un épannelage (R+2) lorsque la construction est à une distance inférieure de 10 m d'une construction existante de R+1.

> Deux îlots mixtes :

• Îlot A : Possibilité de renouvellement urbain et création d'un équipement de quartier ponctuant l'avenue Général Sarrail, axe structurant du quartier de la Gare.

• Îlot B : Emprise potentielle pour la création d'un parking silo

Le règlement graphique 5.B.a et 5.B.b



Le règlement partie rédactionnelle 5.A

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB est une zone mixte de densité urbaine moyenne où prédominent les petits collectifs peu denses et les maisons individuelles. Elle concerne des espaces de transition entre les zones denses et les zones pavillonnaires.

Elle englobe également la majeure partie de l'emprise ferroviaire et les bâtiments d'activités qui y sont liés.

Objectifs de la zone

Cette zone, que l'on peut qualifier de zone de faubourg, doit répondre aux enjeux d'intensification urbaine projetée sur la ville dans une logique de renforcement des axes structurants.

Les objectifs de la zone UB sont :

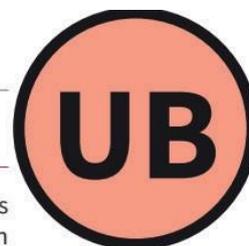
- De permettre la mutation en zone à dominante d'habitat d'une partie du Triangle d'Activités,
- De permettre une densification du tissu bâti,
- De renforcer la mixité fonctionnelle par l'accueil des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune (services, bureaux, commerces,...).

Elle comprend trois sous-secteurs spécifiques :

- UBa : il permet d'apporter une logique de structuration des axes par des gabarits et règles de densification minimale.
- UBc : il permet d'apporter une précision sur la vocation commerciale de la zone
- UBn : il permet d'accepter un système d'assainissement autonome dans des îlots non desservis par le réseau d'assainissement collectif, il limite les surfaces d'extension.

La zone UB fait en partie l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont les dispositions s'imposent à l'aménagement de ces secteurs en reconversion et sont reprises sous forme prescriptive par le présent règlement complété par leur règlement propre. Il s'agit des Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes :

- OAP Bravet,	OAP A 1
- OAP Jean de Paris,	OAP A 2
- OAP Les Mouettes,	OAP A 3
- OAP Triangle d'activités,	OAP A 4
- OAP Centre bourg – avenue de Verdun,	OAP A 7
- OAP Sous la Chaume.	OAP A 9



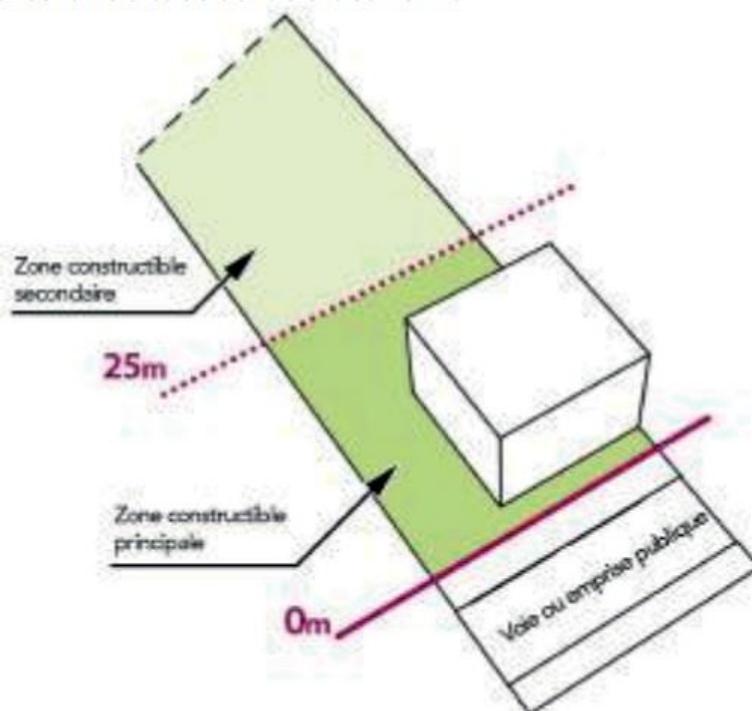
B. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelles sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité telles que définies ci-dessous.

Une bande de constructibilité principale est délimitée au sein de l'emprise parcellaire, d'une profondeur de 25m mesurée perpendiculairement à partir :

- De l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation publique,
- Des limites séparatives avec les voies privées ouvertes à la circulation publique, ou avec les emprises privées ouvertes à la circulation publique.

La bande de constructibilité secondaire correspond à la partie de l'emprise parcellaire située au-delà des 25 m.



>> Dispositions générales :

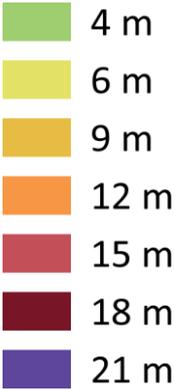
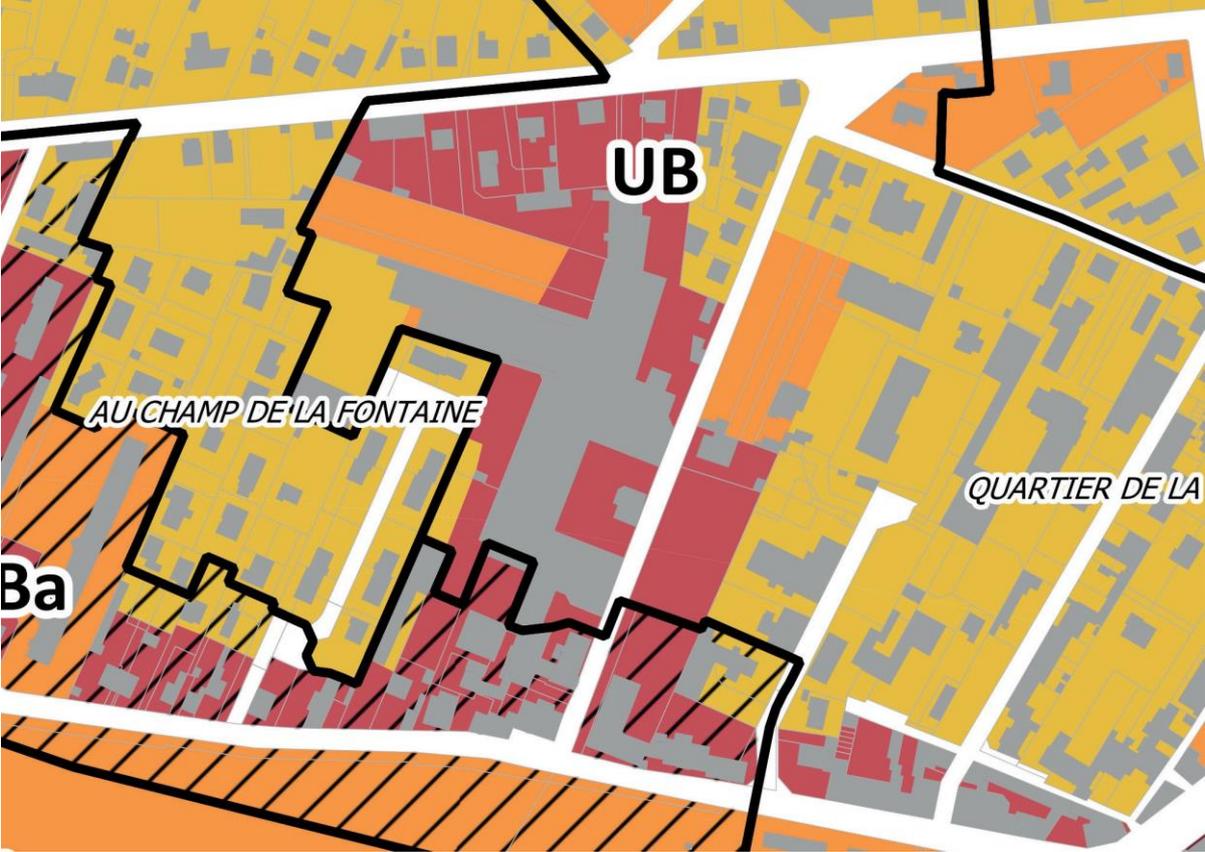
- Dans la bande de constructibilité principale : les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un minimum de 4 mètres.
- Dans la bande de constructibilité secondaire : les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée

Destinations	Normes de stationnement
Logements	1,5 place de stationnement par logement en collectif 2 places de stationnement par maison individuelle ou groupée
Logements locatifs sociaux	1 place de stationnement par logement.
Hébergement pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiant, jeunes travailleurs	étude portant sur les besoins du projet avec minimum 1 place pour 6 lits (résidents / personnel / visiteurs)
Artisanat et commerce de détail inférieur à 100 m ² de surface de vente	Pas d'obligation de place de stationnement
Artisanat et commerce de détail supérieur à 100 m ² de surface de vente	Une étude portant sur les besoins en stationnement du projet devra être produite, avec un minimum de 1 place pour 100 m ² de surface de vente au delà des 100 premiers m ²
Cinéma	Pas d'obligation de stationnement
Bureaux	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
Industrie inférieure à 100 m ² de surface de plancher	Pas d'obligation de place de stationnement
Industrie supérieure à 100 m ² de surface de plancher	Une étude portant sur les besoins en stationnement du projet devra être produite, avec un minimum de 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher au delà des 100 premiers m ²
Entrepôt	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et service publics	Pas d'obligation de place de stationnement
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation situés à moins de cinq cents mètres situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.	maximum 0,5 place de stationnement par logement

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Numéro de l'ER	Superficie (m ²)	Objet	Bénéficiaire de l'ER
17	245	Elargissement à 4,80 mètres du chemin de la vie de Gacieux pour desservir la future zone à urbaniser au lieu dit « Rière Tiret »	Commune d'Ambérieu-en-Bugey
18	482	Elargissement à 6,50 mètres du chemin de la Pie	
19	605	Aménagement d'un chemin piéton et cyclable de 5 mètres d'emprise de largeur entre l'avenue du Général de Gaulle et le hameau du Tiret	
20	41479	Création d'un espace agro-paysager	
21	1374	Elargissement de la rue Marcel Paul de 6m afin de permettre la création d'un mail piéton et cyclable (boulevard-Parc)	
22	602	Création d'une place publique paysagère permettant la mise en valeur du cône de vue sur la vallée de l'Albarine	
23	275	Création d'un cheminement doux entre l'avenue Léon Blum et la piscine 3 m de large	
24	619	Création d'une allée piétonne et cyclable de 8m de large entre la rue des Apôtres et la rue Alexandre Bérard	
25	442	Elargissement de la rue des Apôtres à 8 mètres qui prévoira la création d'une voie cyclable	
26	1065	Création d'une voie à sens unique de 5,50 mètres de largeur entre la rue du Mahatma Gandhi et le quartier du Tiret	
27	6211	Aménagement d'une voirie et d'un cheminement doux de désenclavement du quartier de Tiret	
28	1351	Aménagement d'un cheminement doux le long du Nantet de 3m de large	
29	655	Elargissement de la rue du Carré Rocher à 8 mètres pour desservir la future zone à urbaniser	
30	182	Création d'un cheminement doux depuis la rue des Chaumes de 2 m de large	
31	393	Redressement-prolongement de la rue Emile Bravet (largeur 13m) et sa connexion avec la rue Saint-Exupéry	

La carte des hauteurs 5.B.d et 5.B.e

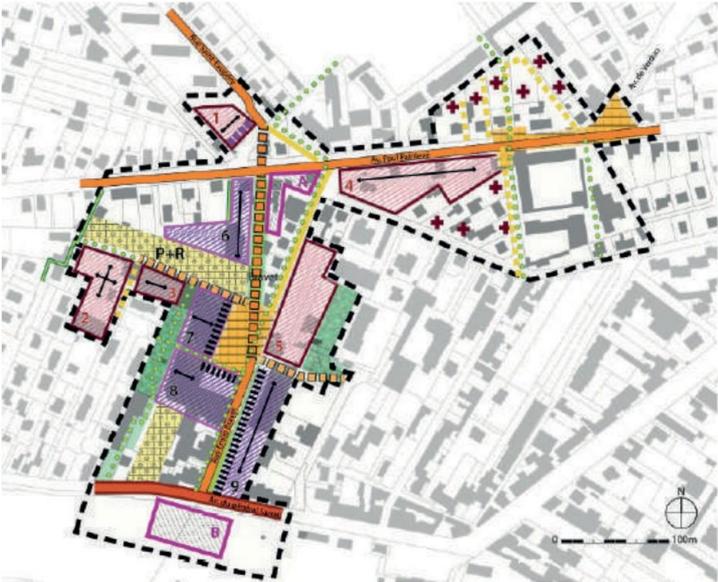


L'atlas des morphologies urbaines 5.B.c



Le rapport de présentation justifications du projet 1.B

OAP Bravet - A1



2. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A-2 « JEAN DE PARIS ».

LES PIECES CONCERNEES PAR LA MODIFICATION

Le document OAP 3

OAP A 2 JEAN DE PARIS

Type d'OAP	Surface OAP (ha)	Surface urbanisable (ha)	
		Habitat	Économie
Recyclage urbain	14,7	2,7	-
Nombre de logements attendus : 120 à 155			
Priorité : niveau 1 (Cf. Préambule)			

CONTEXTE

Le secteur Jean de Paris est situé en entrée de ville, au Sud-Ouest de la commune. Il a une position stratégique, puisqu'il est longé par la RD 1075 reliant Ambérieu-en-Bugey à Saint-Denis-en-Bugey (au Sud) et à Pont d'Ain (au Nord). Proche de la gare, il constitue également un espace privilégié de densification urbaine.

Le Centre Technique Municipal est implanté sur le site de l'ancien abattoir à l'entrée de ville Jean de Paris. Ses abords sont en partie urbanisés par des constructions anciennes de faible qualité architecturale et urbaine. Ils accueillent notamment les ateliers techniques de la ville, de petites maisons ouvrières et quelques logements collectifs (au Sud-Est).

Le site est très fortement contraint par les risques d'inondation en raison du passage de la rivière de l'Albarine au Sud. Ainsi, le PPRNI identifie sur ce secteur une zone rouge (inconstructible) et une zone bleue constructible sous conditions.

Le secteur est concerné par un poste source survolé par deux lignes électriques haute tension de 63kv.

OBJECTIFS

- Densification du secteur.
- Requalification de l'entrée de ville.
- Prise en compte des caractéristiques et des sensibilités du site : inondation, nuisances sonores, ligne à haute tension.
- Renforcement de la trame verte et bleue.
- Mise en valeur du cadre de vie.

VOCATION ET PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat
- Création d'un minimum de 30 logements locatifs sociaux
- Aménagement d'un parc paysager aux abords de la rivière Albarine
- Création d'un parking relais

Déplacement et accessibilité

- Aménagement de l'entrée de ville :
 - Création d'une nouvelle portion de voie entre la rue Jean de Paris et l'avenue de la Libération permettant d'améliorer l'accessibilité à la gare,
 - Aménagement d'une place marquant l'entrée dans le quartier et le parc permettant de réduire le niveau acoustique de la voie de circulation,
 - Emprise potentielle d'un parking-relais permettant de limiter le trafic automobile et ses nuisances (rue Jean de Paris et Av. Sarraill) vers la gare.
- Avenue Général Sarraill :
 - Recalibrage de la voirie (16 m d'emprise minimum) pour permettre la hiérarchisation des voies et des usages (espace piéton, mobilité douce, transport en commun, espaces de terrasse) ;
 - Mise en valeur de la rue comme espace public ;
 - Création d'un front urbain (densification du bâti le long de la rue) ;
 - Réduction de l'emprise de la chaussée en faveur de la sécurisation des modes de déplacement doux et de la diminution de la vitesse de circulation.
- Av. de la Libération : aménagement d'un mail paysager le long de la voie afin d'assurer les liaisons piétonnes et vélo avec les quartiers voisins et le boulevard parc (situé plus au Nord).
- Création d'une passerelle au dessus de l'Albarine pour relier Saint Denis en Bugéy au parc et quartier gare

Paysage et environnement

- Création d'un parc en entrée de ville sur la zone inondable non constructible. Ce parc permettra de mettre en valeur les abords de l'Albarine depuis la ville et ponctuera la finalité du boulevard-parc traversant la commune depuis la gare jusqu'au centre-ville. Il permettra d'intégrer de manière paysagère le transformateur électrique et ses abords.

- Traitement paysager de l'avenue de la Libération par l'aménagement d'un mail paysager pour marquer l'entrée du parc et l'entrée de ville.
- Création d'un passage piéton/cyclable sécurisé au niveau de l'avenue de la Libération pour créer une continuité douce entre la gare et le parc.
- Le périmètre de l'îlot 1 doit respecter un retrait de 30 m minimum par rapport à la ligne haute tension et au transformateur électrique.
- L'infiltration des eaux à faible profondeur sera privilégiée dans l'aménagement du secteur.

Urbanisation

L'ensemble du secteur est concerné par une exposition aux nuisances Air et Bruit (Cf. Base ORHANE). L'ensemble des constructions devront intégrer des mesures afin de limiter les nuisances pour les logements et locaux projetés.

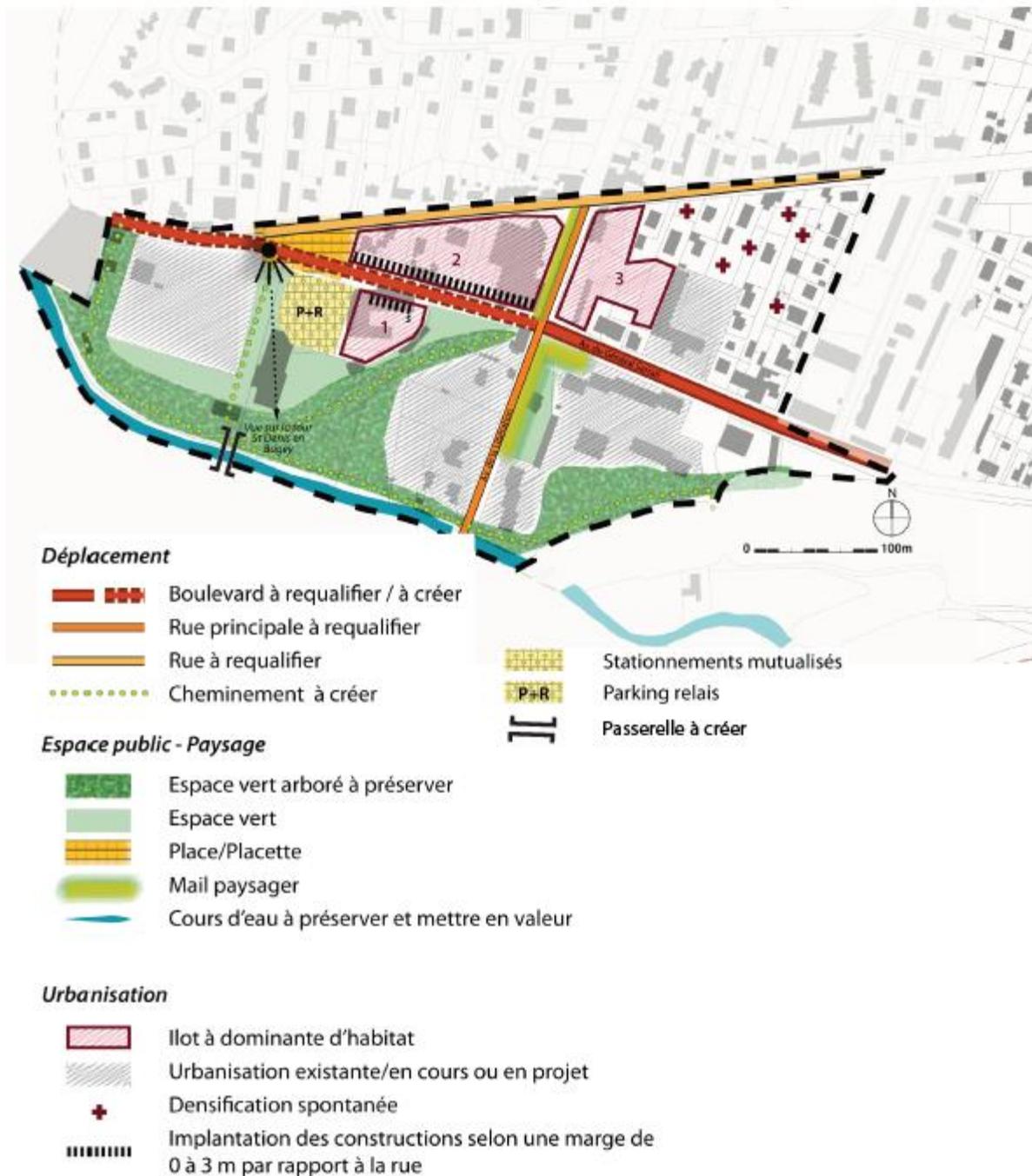
Le secteur pourra éventuellement accueillir un équipement d'intérêt collectif.

> 3 îlots à vocation d'habitat par démolition/reconstruction d'ensemble :

- Îlot 1 : habitat collectif ou intermédiaire bénéficiant d'accès et de vues directes sur le parc, forme urbaine de R+3+attique maximum en préservant le cône de vue sur la Tour de St Denis depuis l'entrée de ville;
- Îlot 2 : habitat collectif de R+4+attique maximum avec possibilité d'implantation de commerces et de services en rez-de-chaussée.
- Îlot 3 : habitat mixte (collectif, intermédiaire et/ou individuel) de hauteur maximum R+3+attique dans une bande de 25 m depuis l'avenue de la Libération puis R+2 en arrière de parcelle.
- Densification spontanée de certaines parcelles bâties possibles le long de l'avenue Paul Painlevé.

Nombre de logements à créer par îlot

îlot 1	îlot 2	îlot 3	Total
15 à 20	75 à 90	30 à 45	120 à 155



Le rapport de présentation justifications du projet 1.B

OAP Jean de Paris - A2



3. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A-5 « PARC DES SPORTS ».

LES PIECES CONCERNEES PAR LA MODIFICATION

Le document OAP 3 et sur le rapport de présentation justifications du projet 1.B



Déplacement

- Rue principale
- Rue à requalifier / à créer
- Cheminement doux à créer
- Boulevard parc
- Stationnements mutualisés

Espace public - Paysage

- Espace vert
- Terrain de sport

Urbanisation

- Ilot à dominante d'habitat
- Sens d'implantation du volume principal de la construction (parallèle / perpendiculaire)
- Conserver une bande végétale sur le pourtour des ensembles bâtis
- Ensemble bâti homogène sujet à densification et à embellissement simultané
- Ordonnancement du bâti selon les constructions aux abords

4. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A-8 « VAREILLES ».

LES PIECES CONCERNEES PAR LA MODIFICATION

Le document OAP 3

Déplacement et accessibilité

- Création d'une place publique à l'intersection des rues de Vareilles et Amédée Bonnet, et l'avenue Jules Pellaudin. Cette place permettra de sécuriser les différentes voies d'intersection débouchant sur ce lieu, de mettre en valeur le ruisseau de Vareilles et de créer un parking relais d'une cinquantaine de places pour désenclaver le centre historique.
- Requalification du chemin du Plâtre en rue principale et création d'une nouvelle rue de liaison avec la rue Amédée Bonnet pour limiter les flux du coteau dans le quartier historique de Vareilles.
- Maillage important des circulations douces entre le quartier historique, le secteur de développement de l'urbanisation et le centre bourg par les chemins existants du parc du château de Tricaud.

Paysage et environnement

- Préservation et mise en valeur des ensembles végétaux du site (bosquets, vergers, arbres isolés,...) qui contribuent à l'identité du secteur.
- Apport d'une qualité d'intégration paysagère des constructions dans la pente, évitant des talus et remblais importants. Intégration des infrastructures d'accès et de desserte à la pente, privilégiant des tracés globalement parallèles de manière à intégrer des principes de rétention des eaux pluviales;
- Valorisation du Parc de Tricaud.
- Habitat dense pour limiter le mitage urbain, l'érosion des sols et faciliter la construction de volumes permettant une intégration dans la pente optimale.
- Les secteurs concernés par un risque naturel (glissement de terrain ou crue torrentielle du Gardon) devront respecter les prescriptions réglementaires du PPRNI:
 - Îlot 1 : exposition à un risque moyen de glissement de terrain (zone bleue Bg1)

- Îlots 3 et 5 : exposition à un risque faible de glissement de terrain (zone bleue Bg2)

- Îlot 4 : exposition aux crues torrentielles du Gardon avec un aléa faible (zone bleue Bt)

- Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage devront être maîtrisés. De plus, à l'exception de l'îlot 4, les îlots situés en zone Bg1 devront notamment faire l'objet d'une étude géotechnique.
- L'aménagement est conditionné à la réalisation d'exutoires pluviaux avec des rejets à débits limités.

Urbanisation

> Un îlot mixte

- Îlot 1 : opération mixte de logements collectifs et individuels groupés de hauteur maximum R+2+attique. Un épannelage du projet doit permettre de situer des volumes moins hauts le long de la rue et plus volumineux le long du parc de Tricaud. Les logements doivent bénéficier au maximum de l'exposition sur le paysage et/ou de l'exposition solaire. Des trames végétales devront permettre de limiter les effets de la densité urbaine.

Cet îlot doit également permettre l'édification d'un équipement d'intérêt collectif dans sa partie Nord pour bénéficier d'une meilleure accessibilité depuis la route du Maquis.

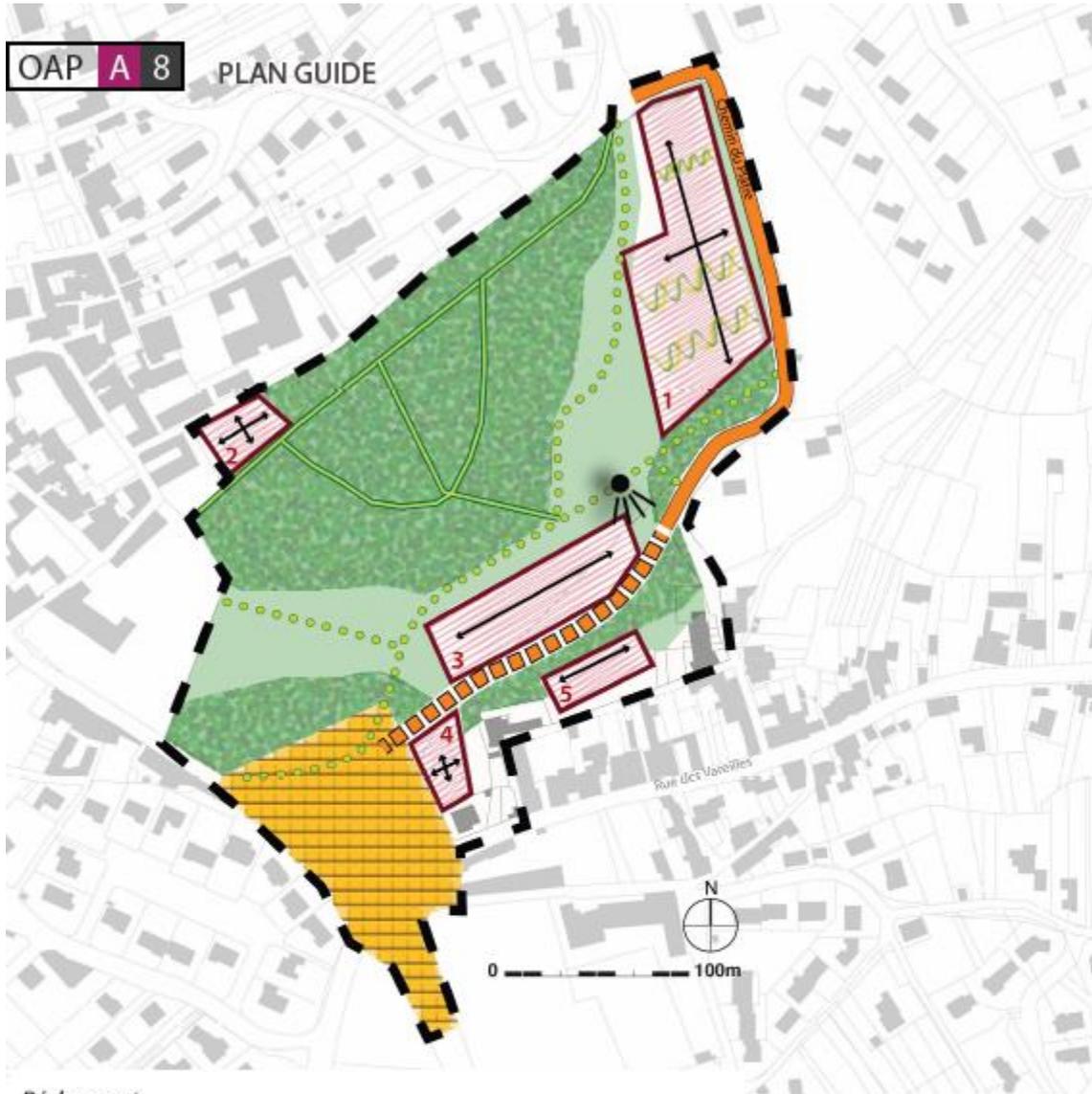
> Quatre îlots à vocation d'habitat

- Îlots 2 et 4 : Logements collectifs ou intermédiaires permettant d'implanter des volumes bâtis intéressants pouvant s'intégrer au sein du parc existant, le long de la voie principale. Ces constructions auront une hauteur maximum de R+3+attique afin de marquer l'entrée de la rue et de tenir l'espace public.

- Îlots 3 et 5 : Habitat groupé ou individuels de hauteur maximale R+2+attique ou combles, orienté parallèlement à la rue.

Nombre de logements à créer par îlot

îlot 1	îlot 2	îlot 3	îlot 4	îlot 5	Total
40 à 55	5 à 7	8 à 13	5 à 7	2 à 3	60 à 85



Déplacement

-  Rue principale à requalifier / à créer
-  Cheminement doux existant / à créer

Espace public - Paysage

-  Espace public à requalifier comprenant du stationnement
-  Espace vert arboré à préserver
-  Espace vert
-  Haie vive ou de végétation
-  Point de vue à valoriser

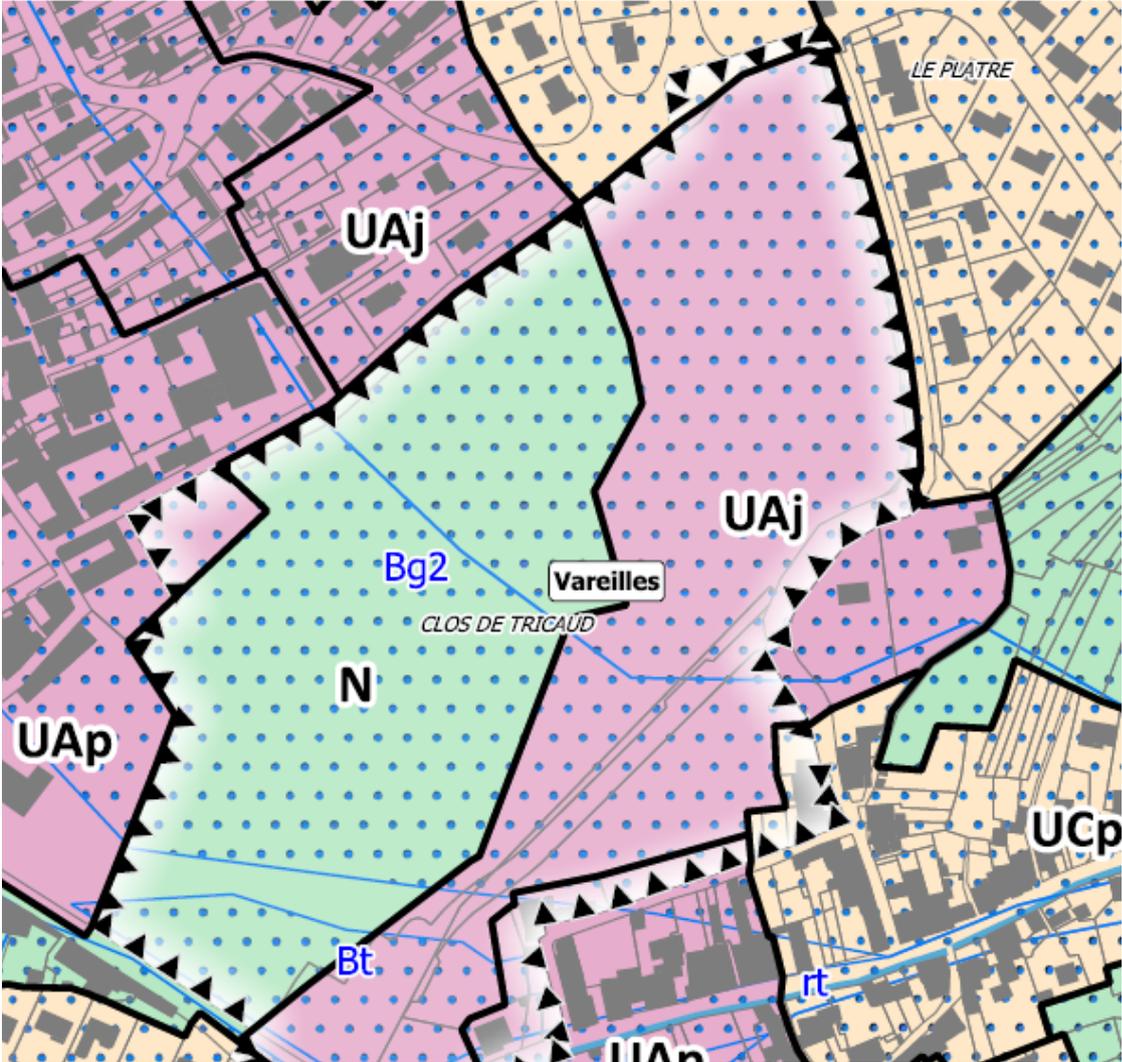
Urbanisation

-  Ilot à dominante d'habitat
-  Urbanisation existante/en cours ou en projet
-  Sens d'implantation du volume principal de la construction (parallèle / perpendiculaire)

Le règlement partie rédactionnelle 5.A

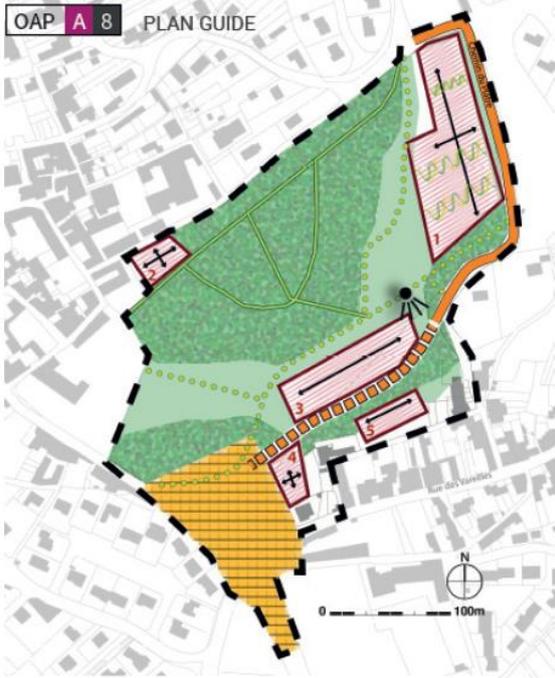
Destinations	Normes de stationnement
Logements	1,5 place de stationnement par logement en collectif 2 places de stationnement par maison individuelle ou groupée
Logements locatifs sociaux	1 place de stationnement par logement.
Hébergement pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiant, jeunes travailleurs	(étude portant sur les besoins du projet avec minimum 1 place de stationnement pour 6 lits (résidents / personnel / visiteurs)
Artisanat et commerce de détail inférieur à 100 m ² de surface de vente	Pas d'obligation de place de stationnement
Artisanat et commerce de détail supérieur à 100 m ² de surface de vente	Une étude portant sur les besoins en stationnement du projet devra être produite, avec un minimum de 1 place pour 100 m ² de surface de vente au delà des 100 premiers m ² .
Hébergement hôtelier et touristique, restauration	1 place de stationnement par chambre 1 place par 50 m ² de surface de plancher
Cinéma	Pas d'obligation de stationnement
Bureaux	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Industrie inférieure à 100 m ² de surface de plancher	Pas d'obligation de place de stationnement
Industrie supérieure à 100 m ² de surface de plancher	Une étude portant sur les besoins en stationnement du projet devra être produite, avec un minimum de 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher au delà des 100 premiers m ² .
Entrepôt	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et service publics	Pas d'obligation de place de stationnement
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.	maximum 0,5 place de stationnement par logement

Le règlement graphique 5.B.a, 5.B.b, 5.B.c, 5.B.d et 5.B.e



Le rapport de présentation justifications du projet 1.B

OAP Vareilles - A8



Pièces communes aux OAP impactées par une ou plusieurs modifications dans le rapport de présentation justifications du projet 1.B

p. 18

Orientation d'Aménagement et de <i>Nom</i>	Mode d'urbanisation	Phasage	Objectif de logements		Densité de logements		Objectifs de locatifs sociaux	
			<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>nb</i>	<i>%</i>
Bravet	Recyclage urbain	Court terme : 0-8ans	90	125	43	60		
Jean de Paris	Recyclage urbain	Court terme : 0-8ans	120	155	44	57	30	25%
Les Mouettes	Recyclage urbain	Court terme : 0-8ans	200	275	38	52	20	10%
Triangle d'activités	Recyclage	Moyen terme : 8-15 ans	950	1150	86	104	190	20%
Parc des Sports	Recyclage urbain	Moyen terme : 8-15 ans	110	145	34	45		
Léon Blum-Nouveau Centre	Recyclage	Moyen terme : 8-15 ans	450	560	76	95	20	4%
Centre Bourg-Av Verdun	Recyclage urbain	Court terme : 0-8ans	60	80	35	47	20	33%
Vareilles	Densification	Court terme : 0-8ans	60	85	24	34		
Sous la Chaume	Extension	Court terme : 0-8ans	180	195	55	59		
Carré Sirand	Densification	Moyen terme : 8-15 ans	17	25	19	28		
Carré Baudin	Densification	Court terme : 0-8ans	140	180	24	31	25	18%
Chagneux	Extension	Court terme : 0-8ans	10	20	13	25		
Sur Mollon	Extension	Court terme : 0-8ans	60	75	14	17		
			2447	3070			305	12%
Reconquête de logements	Densification	Court terme : 0-8ans	542	542			28	
TOTAL GENERAL	-	-	2989	3612			333	11%

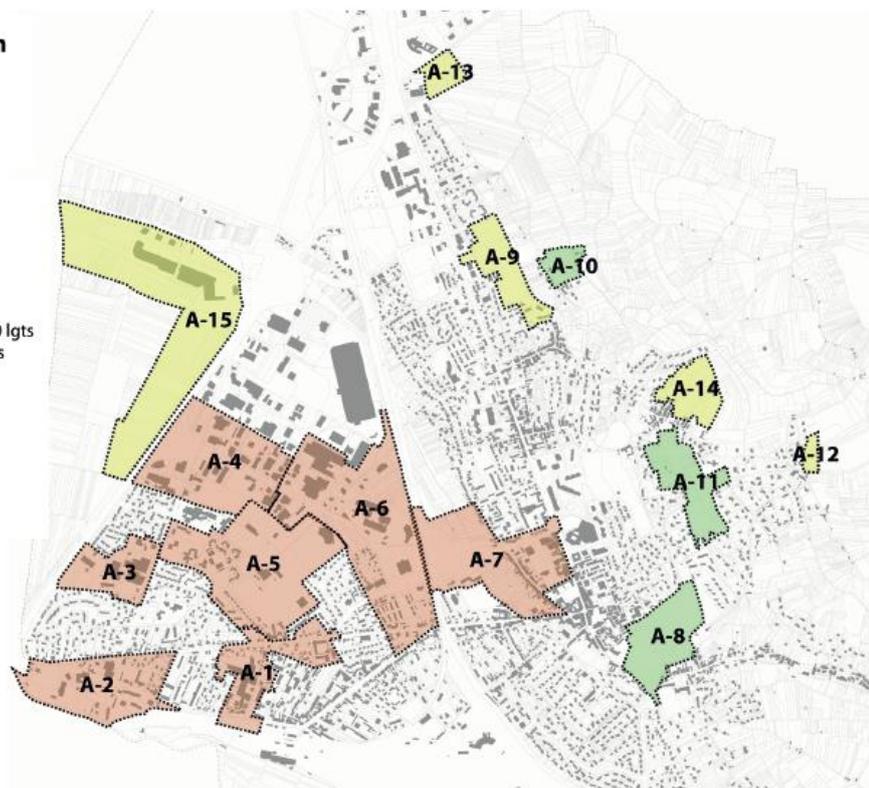
p. 25 et 180

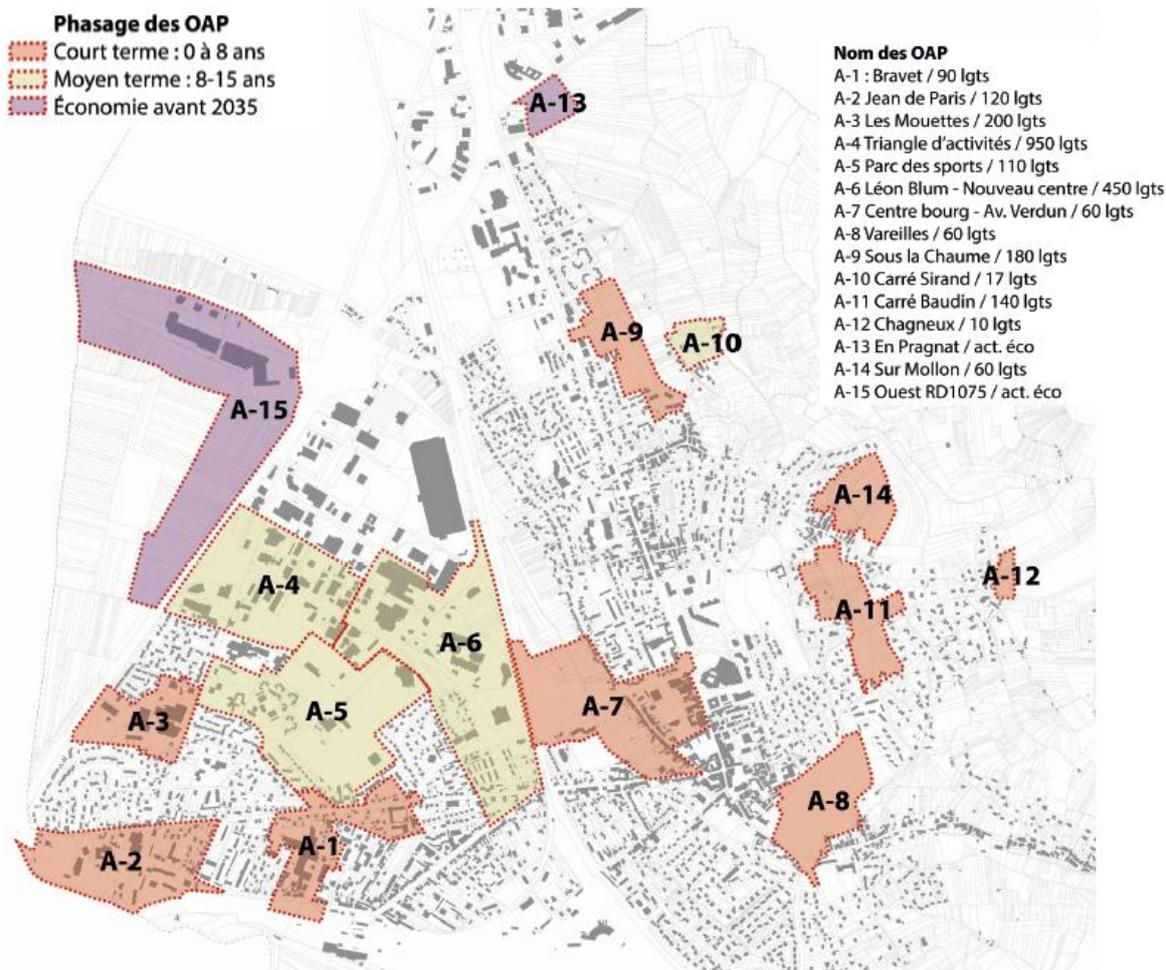
Mode d'urbanisation

-  Recyclage urbain
-  Densification
-  Extension

Nom des OAP

- A-1 : Bravet / 90 lgts
- A-2 Jean de Paris / 120 lgts
- A-3 Les Mouettes / 200 lgts
- A-4 Triangle d'activités / 950 lgts
- A-5 Parc des sports / 110 lgts
- A-6 Léon Blum - Nouveau centre / 450 lgts
- A-7 Centre bourg - Av. Verdun / 60 lgts
- A-8 Vareilles / 60
- A-9 Sous la Chaume / 180 lgts
- A-10 Carré Sirand / 17 lgts
- A-11 Carré Baudin / 140 lgts
- A-12 Chagneux / 10 lgts
- A-13 En Pragmat / act. éco
- A-14 Sur Mollon / 60 lgts
- A-15 Ouest RD1075 / act. éco





- le recyclage urbain et la mutation vers des activités économiques pures ou mixtes (activités/habitat, activités/équipements) : îlot Bravet (50% activités-50% habitat), triangle d'activités (23% activités-77% habitat), centre-bourg-avenue de Verdun (47% activités-53% habitat). Ces 3 secteurs sont couverts par des périmètres d'OAP.

Orientation d'Aménagement et de Programmation		Zonage	Vocation dominante	Surface aménageable <i>ha</i>	Mode d'urbanisation	Phasage
Nom	N°					
Bravet	A-1	UB/Uba	économie	2,1	Recyclage urbain	Court terme : 0-8ans
		UB/UC	habitat	2,1		Court terme : 0-8ans
Triangle d'activités	A-4	UB	habitat	11,1	Recyclage urbain	Moyen terme : 8-15 ans
	A-4	UX	économie	3,3		Moyen terme : 8-15 ans
Centre Bourg-Av Verdun	A-7	UA/UAj/Uap/UB	habitat	1,7	Recyclage urbain	Court terme : 0-8ans
	A-7	UA	économie/équipement	1,5		Court terme : 0-8ans
En Pragnat	A-13	1AUe	économie	2,5	Extension	Avant 2035
Ouest RD 1075	A-15	1AUc	économie	14,4	Extension	Avant 2035
	A-15	1AUe	économie	10,4		Avant 2035

p. 110



îlot à dominante
d'activités
économiques



p. 112

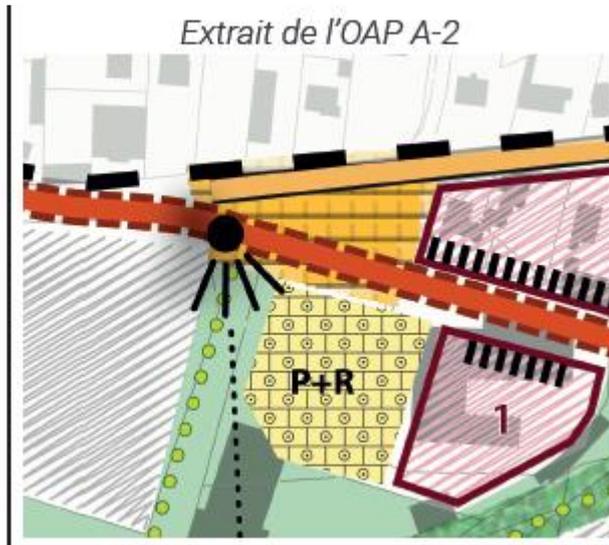


Stationnement
mutualisé et
parkings-relais



p. 114


Place / placette
à créer



Numéro	Description	Type	Surface en m²
ER 1	Création d'un équipement d'intérêt collectif et public en entrée de ville Ouest	Equipements ou espaces publics ou d'usage collectif	33 105
ER 2	Élargissement de la rue Saint-Georges afin de permettre la création d'une allée piétonne et cyclable	Liaisons douces	361
ER 3	Élargissement à 13 mètres d'emprise et modification du profil de la rue Emile Bravet intégrant mail piéton et cyclable	Liaisons douces	833
ER 4	Création d'une rue de bouclage entre la rue Emile Bravet et la rue Berthelot d'une emprise de 9 mètres de large	Réseau routier	1 305
ER 5	Sécurisation du carrefour entre l'impasse de la Gare et la rue Louis Armand par un élargissement de la voie d'une largeur d'emprise de 6,50 m	Réseau routier	59
ER 6	Création d'un cheminement piéton entre les équipements sportifs et l'école Jean Jaurès de 3m de largeur	Liaisons douces	373
ER 7	Création d'une voie de liaison depuis la rue Maurice Margot en direction de la place Pierre Sémard d'une largeur de 6,25m	Réseau routier	583
ER 8	Élargissement à 8 mètres d'emprise de la rue Gustave Noblemaire sur une distance de 125 mètres	Réseau routier	154
ER 9	Élargissement de l'extrémité Sud de la rue Jean Monnet à 5,50 mètres d'emprise	Réseau routier	230
ER 10	Aménagement de la sortie du parking public situé carrefour de la rue Aristide Briand et de la rue Jean Monnet	Réseau routier	39
ER 11	Élargissement de la rue de Chanves à 6m et aménagement d'une placette publique	Equipements ou espaces publics ou d'usage collectif	176
ER 12	Élargissement à 8 mètres de la rue des Arènes	Réseau routier	1 462
ER 13	Élargissement de la rue du Docteur Coméard reliant la rue Almé Vingtrinier à la rue du Clos Dutilleul	Réseau routier	1 206
ER 14	Élargissement à 6 mètres du chemin de la Dame Louise Rougetant pour desservir la future zone à urbaniser au lieu dit « Rière Turet » par un chemin piéton et cyclable	Liaisons douces	983
ER 15	Aménagement d'une placette de retournement chemin de la Jacinière	Réseau routier	438
ER 16	Prolongement de la rue du Carré Baudin desservant la future zone à urbaniser « Rougetant ». Emprise 8 m	Réseau routier	2 221
ER 17	Élargissement à 4,80 mètres du chemin de la vie de Gacleux pour desservir la future zone à urbaniser au lieu dit « Rière Turet »	Réseau routier	245
ER 18	Élargissement à 6,50 mètres du chemin de la Pie	Réseau routier	482
ER 19	Aménagement d'un chemin piéton et cyclable de 5 mètres d'emprise de largeur entre l'avenue du Général de Gaulle et le hameau du Turet	Liaisons douces	527
ER 20	Création d'un espace agro-paysager	Aménagement paysager	41 479
ER 21	Élargissement de la rue Marcel Paul de 6m afin de permettre la création d'un mail piéton et cyclable (boulevard-Parc)	Liaisons douces	1 374
ER 22	Création d'une place publique paysagère permettant la mise en valeur du cône de vue sur la vallée de l'Albarine	Equipements ou espaces publics ou d'usage collectif	602
ER 23	Création d'un cheminement doux entre l'avenue Léon Blum et la piscine 3 m de large	Liaisons douces	275
ER 24	Création d'une allée piétonne et cyclable de 8m de large entre la rue des Apôtres et la rue Alexandre Bérard	Liaisons douces	619
ER 25	Élargissement de la rue des Apôtres à 8 mètres qui prévoira la création d'une voie cyclable	Liaisons douces	442
ER 26	Création d'une voie à sens unique de 5,50 mètres de largeur entre la rue du Mahatma Gandhi et la rue du Turet	Réseau routier	1 065
ER 27	Aménagement d'une voirie et d'un cheminement doux de descentement du quartier de Turet	Liaisons douces	6 211
ER 28	Aménagement d'un cheminement doux le long du Nantet de 3m de large	Liaisons douces	1 351
ER 29	Élargissement de la rue du Carré Rocher à 8 m pour desservir la future zone à urbaniser	Réseau routier	655
ER 30	Création d'un cheminement doux depuis la rue des Chaumes de 2 m de large	Liaisons douces	182
ER 31	Redressement-prolongement de la rue Emile Bravet (13 m) et sa connexion avec la rue Saint-Exupéry	Réseau routier	393
TOTAL EMPLACEMENTS RESERVES			99 429

Orientation d'Aménagement et de Programmation		Surface aménageable	Mode d'urbanisation	Objectif de logements		Densité de logements	
Nom	N°			ha	min	max	min
Bravet	A-1	2,1	Recyclage urbain	90	125	43	60
Jean de Paris	A-2	2,7	Recyclage urbain	120	155	44	57
Les Mouettes	A-3	5,3	Recyclage urbain	200	275	38	52
Triangle d'activités	A-4	11,1	Recyclage	950	1150	86	104
Parc des Sports	A-5	3,2	Recyclage urbain	110	145	34	45
Léon Blum-Nouveau Centre	A-6	5,9	Recyclage	450	560	76	95
Centre Bourg-Av Verdun	A-7	1,7	Recyclage urbain	60	80	35	47
Vareilles	A-8	2,5	Densification	60	85	24	34
Sous la Chaume	A-9	3,3	Extension	180	195	55	59
Carré Sirand	A-10	0,9	Densification	17	25	19	28
Carré Baudin	A-11	5,9	Densification	140	180	24	31
Chagneux	A-12	0,8	Extension	10	20	13	25
Sur Mollon	A-14	4,4	Extension	60	75	14	17