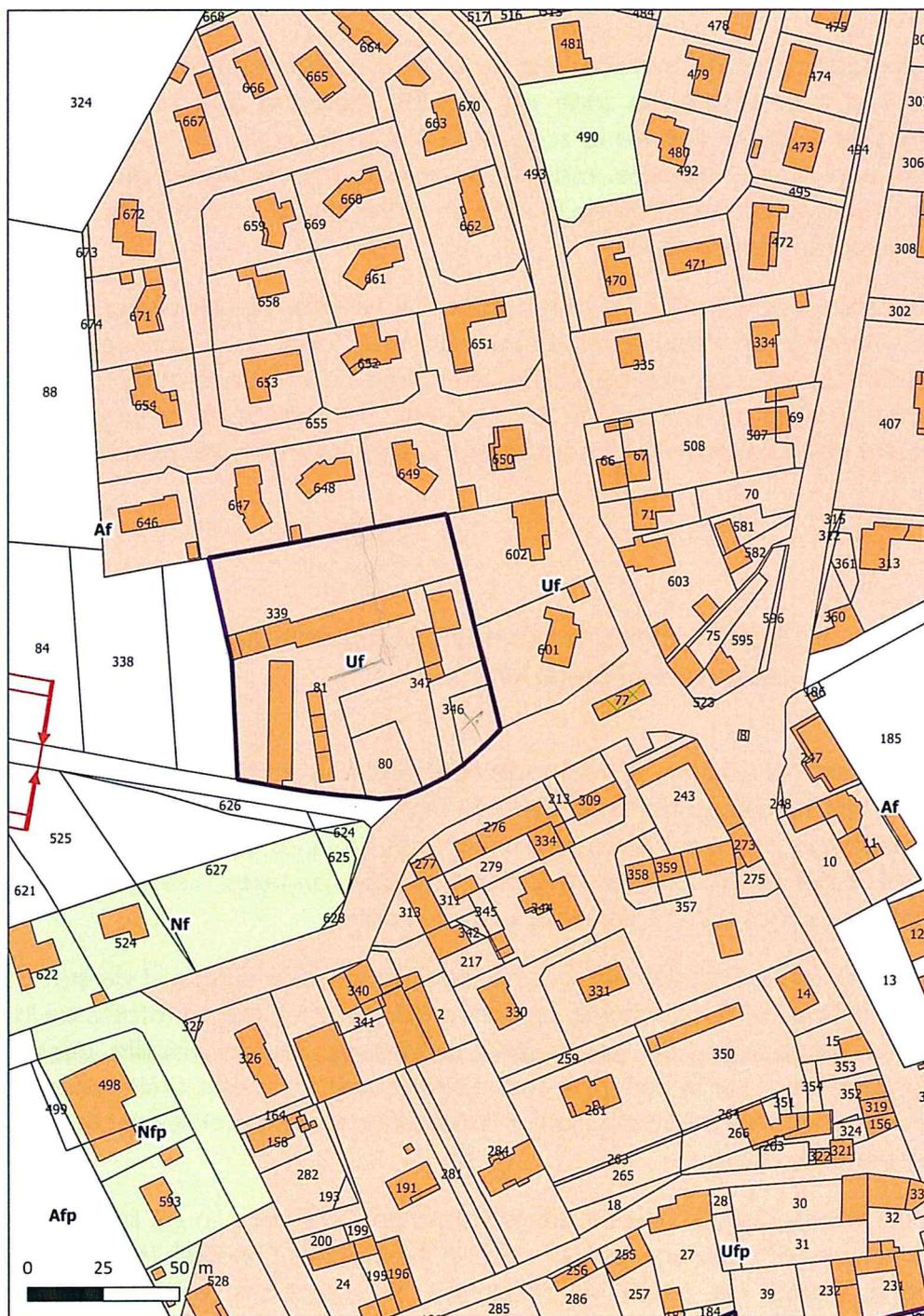


a) Création d'une OAP sur le secteur entre la rue de l'astrée et la rue du Lavoir

APRES MODIFICATION

OAP N°2 ENTRE LA RUE DE L'ASTREE ET LA RUE DU LAVOIR

1. SITUATION



2. SCHEMA D'ORGANISATION GLOBALE DU SECTEUR



Légende

- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
- Bâtiments à réhabiliter pouvant être démolis ou reconstruits dans le respect des formes urbaines actuelles pour une destination de logement ou ses annexes
- ↔ Accès existant à conforter et sécuriser
- Fonds de jardin à préserver de toute construction principale
- ★ ★ ★ ★ ★ Espaces verts à valoriser pour préserver l'entrée de bourg

3. CARACTERISTIQUES DU SITE ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Situation : Centre Bourg.

Parcelles concernées : A81, A80, A347, A346, A340, A339 (en partie)

Surface : 6896 m²

Topographie : pente générale quasi nulle.

Occupation actuelle : Les habitations situées sur la partie Ouest de la zone ne sont pas occupées actuellement et sont dans un état de délabrement important. Pour la partie Est, les logements sont habités.

Environnement bâti : La parcelle A81 est composée de plusieurs logements (anciens à l'Ouest et récents à l'Est). La parcelle A347 est quant à elle composée d'une résidence principale. Les autres parcelles concernées par le secteur de l'OAP (A80, A339, A340 et A346) ne sont pas bâties.

Accès actuel : accès privé depuis la rue de l'astrée. La présente OAP concernant une copropriété, une convention de droit de passage est déjà mise en place pour desservir l'ensemble des bâtiments existants.

4. ZONAGE PLU ET PHASAGE D'OPERATION

L'aménagement de l'ensemble du site est prévu sous forme d'une ou plusieurs phases.

5. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Desserte véhicules

L'accès à la parcelle se fera depuis la RD6 ou Rue de l'astrée via l'accès existant. La circulation au sein des parcelles concernées se fera depuis la voie centrale sur un tracé et une emprise proches du droit de passage existant. Il est également prévu une ou deux places de stationnement individuel par lot.

Déplacements doux

Un espace mode doux, déjà présent au sein de l'emprise du projet, sera réaménagé le long de l'accès voiture déjà existant.

Programme de logements

Sur le terrain d'assiette est autorisée la réhabilitation des bâtiments présents mais aussi la démolition/reconstruction à condition que l'on conserve les formes urbaines et que le nouvel usage soit affecté à du logement ou à ses annexes. Les nouvelles constructions devront être situées sur les parcelles d'origines.

La densité de logements sur l'assiette du projet est de 15 logements/hectare minimum, soit 4 logements sur le tènement constructible de l'OAP (qui représente environ 2897,9 m²).

Des constructions contemporaines seront admises uniquement si elles s'insèrent de manière harmonieuse dans le tissu bâti existant.

Concernant l'intégration architecturale et paysagère au sein du bâti local environnant, la forme des bâtis devra être constituée de deux blocs continus (A et B sur le schéma), avec un ensemble de toitures de même hauteur et continu sur chaque bloc.

Le principe de mitoyenneté des constructions sera préservé. Il sera donc imposé la création de liaisons architecturales afin de conserver cette continuité visuelle entre les bâtiments.

La hauteur des logements réhabilités/reconstruits du bloc identifié « A » sur le schéma, devra être identique avec celle des bâtiments contigus afin de garantir une continuité visuelle

La hauteur des logements réhabilités/reconstruits du bloc bâti identifié « B » sur le schéma ne devra pas dépasser R+1.

La toiture des constructions devra être composée de tuiles de terre cuite de couleur rouge. De la même manière, la couleur de façade devra être de couleur claire (beige, sable, rosé) afin d'être en cohérence avec le style architectural présent.

En cas de réhabilitation, les entourages en brique rouge seront conservés apparents. De même, dans le cas de création de nouvelles ouvertures avec conservation des façades existantes, il sera demandé de réaliser des encadrements en brique apparents afin d'être en adéquation avec le restant de la façade.

Aménagement paysager et trame verte

Les espaces non bâtis identifiés comme « espaces à valoriser pour préserver l'entrée de bourg » devront être végétalisés et demeurer non bâtis. Pour cela, seront utilisées des essences non invasives et de préférence autochtones. Ces espaces devront préserver les vues depuis l'entrée d'agglomération vers le Bourg de Magneux-Haute-Rive. Ces espaces sont inconstructibles.

Les espaces identifiés comme fonds de jardin à préserver, sont des jardins privatifs et devront être entretenus. Par ailleurs, il sera demandé de conserver les haies existantes entre ces jardins privatifs. En leur absence, de nouvelles haies pourront être implantées, composées d'essence mixte et non persistante.

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra intégrer :

- La maîtrise de l'écoulement conçu pour ne pas augmenter le débit naturel de la parcelle (dispositif de rétention à la parcelle et collectif).
- La création d'espaces végétalisés le long des dispositifs d'écoulement à ciel ouvert participant de la trame verte.

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée sauf en cas d'impossibilité technique (se référer à l'article DG-7 du règlement écrit).

Gestion des déchets

Le projet devra comprendre un espace dédié à la collecte sélective des déchets adapté aux contraintes de collecte et incitatif pour les usagers (emplacement, aménagement et maintenance).

C. Modification du règlement écrit

a) Modification de l'article DG7- *DESSERTE PAR LES RESEAUX – partie eaux pluviales*

Suite à l'avis du SCoT, le règlement écrit est modifié sur la partie relative à la gestion des eaux pluviales.

Par la même occasion, cet article a été modifié afin d'harmoniser les prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales avec les règles dictées par le schéma directeur d'assainissement de Loire Forez agglomération sur les 45 communes de l'ancienne communauté d'agglomération Loire Forez.

APRES MODIFICATION ~~éléments supprimés~~ éléments rajoutés

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (constructions, voiries, stationnement...) doit être raccordé au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être déversées sur la voirie publique. Tout rejet d'eaux pluviales est formellement interdit dans les réseaux d'assainissement collectifs de type eaux usées stricte.

Les aménagements réalisés doivent être conformes à la réglementation en vigueur, et notamment aux articles 640 et 641 du code civil, aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement eaux usées et pluviales, ainsi qu'au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire en Rhône Alpes.

Certaines opérations peuvent notamment être soumises à l'élaboration d'un dossier Loi sur l'Eau (DLE) en vue d'une déclaration ou d'une autorisation, de la part des services de l'Etat, du point de rejet. En effet, conformément à la rubrique 2.1.5.0 Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, sont concernés par l'élaboration d'un dossier Loi sur l'Eau, tous maîtres d'ouvrage, public ou privé, dont la surface totale du projet d'aménagement augmentée de la surface correspondant au bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet dépasse les seuils présentés dans le tableau ci-dessous.

Surface	Type de dossier
Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha	Dossier de déclaration
Supérieure ou égale à 20 ha	Dossier d'autorisation

Le dossier peut être soumis par un représentant du pétitionnaire.

Le pétitionnaire est responsable de la mise en œuvre et de l'entretien des aménagements réalisés pour la gestion des eaux pluviales.

Tout projet de construction nouvelle devra prévoir un dispositif de maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conçu pour ne pas augmenter le débit naturel de la parcelle. L'ensemble des eaux pluviales de l'aménagement devra être géré par infiltration sur la parcelle pour une occurrence de pluie trentennale.

Si l'infiltration d'une pluie trentennale n'est pas possible (démontrée par des tests de perméabilité), l'aménageur devra tout de même infiltrer sur l'assiette du projet des pluies dites fréquentes (a minima la pluie mensuelle) et mettre en place un ouvrage de rétention pour gérer une pluie trentennale.

La conception des ouvrages de gestion des eaux pluviales devra respecter :

- une occurrence de pluie trentennale (T30)
- et un débit de fuite de 5 L/s/ha (débit exprimé en litre par seconde par hectare aménagé), et pas en deçà de 2 L/s.

La surface à prendre en compte correspond à l'intégralité du bassin versant intercepté par le projet et à l'ensemble des surfaces du projet (toitures, parking, voirie, espaces verts...).

Le rejet, à débit régulé, des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra se faire par ordre de priorité :

- au milieu naturel (eaux superficielles, ruisseau, bief, fossé, talweg...), sous réserve de l'autorisation de l'autorité compétente ou du propriétaire,
- au réseau d'assainissement collectif de type eaux pluviales, sous réserves de l'autorisation du gestionnaire des réseaux,
- et en dernier recours au réseau d'assainissement collectif de type unitaire, sous réserves de l'autorisation du gestionnaire des réseaux.

Les trop-pleins ou surverses d'ouvrages de gestion des eaux pluviales sont interdits aux réseaux d'assainissement collectifs (eaux pluviales ou réseau unitaire). Ils doivent être dirigés dans des zones non sensibles de l'aménagement (type voirie, espaces verts...).

La collectivité se réserve le droit de refuser un rejet dans les réseaux d'assainissement collectifs (eaux pluviales ou réseau unitaire) si elle estime que l'aménageur dispose d'autres alternatives pour la gestion des eaux pluviales et notamment une gestion par infiltration à la parcelle.

Tout rejet d'eaux pluviales au réseau d'assainissement collectif (eaux pluviales ou réseau unitaire) et après gestion de type rétention-infiltration doit être réalisé dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, voir notamment le règlement d'assainissement collectif du service assainissement de Loire Forez agglomération.

En complément des ouvrages de gestion des eaux pluviales, le pétitionnaire a la possibilité de mettre en place une cuve de récupération pour la réutilisation des eaux de pluie pour des usages non domestiques (arrosage, alimentation sanitaires...). L'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments réglemente et apporte un cadre à cette pratique.

- Cas particulier des Zones d'Activités

Par dérogation, le pétitionnaire peut se soustraire à l'application des règles générales de gestion des eaux pluviales si l'aménagement prévu se situe dans l'emprise d'une ZAC, pour laquelle un dossier Loi sur l'Eau (DLE) a été établi et pour lequel il est défini une mode de gestion des eaux pluviales spécifique (à la parcelle selon les règles du DLE ou de manière commune).

b) Modification de l'article DG8 – 1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES U, UE, N ET POUR LES BATIMENTS D'HABITATIONS ET LEURS ANNEXES EN ZONE A – partie toitures et couverture - modification concernant les panneaux solaires et la partie auvents, vérandas, serres de loisir, abri de piscine

APRES MODIFICATION ~~éléments supprimés~~ éléments rajoutés

Les panneaux solaires en toiture doivent être posés dans le sens de la pente du toit, ~~en évitant tout effet, même faible, de superstructures surajoutées~~. Les matériaux en constituant la structure devront éviter tout effet de brillance et seront de couleur sombre. Des panneaux photovoltaïques pourront être installés en surimpression de la toiture, dans une limite de 15 cm maximum entre la toiture et les panneaux, tout en respectant le pourcentage de pente de toiture afin d'être parallèle à celle-ci.

Les auvents, vérandas, serres de loisir, abri de piscine pourront recevoir des couvertures de verres ou de matériaux synthétiques translucides. L'utilisation de matériaux opaques pourra également être accordée uniquement s'ils s'insèrent de manière harmonieuse (choix des couleurs,...) avec les constructions bâties attenantes ou à proximité.

c) Modification de l'article DG8- 2 PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES POUR LES SECTEURS AFFECTES DE L' INDICE P DES ZONES U ET N : Ufp, Uifp, AUafp, Np, Nfp et Nchfp ainsi que pour les bâtiments d'habitations et leurs annexes en zone Ap – Suppression de la phrase concernant l'aspect des portes de garages

Afin de supprimer toute confusion sur l'aspect des portes de garages, il est nécessaire de supprimer la phrase « les portes de garages sont traitées en lames de bois ». En effet, l'aspect extérieur de ces éléments est déjà réglementé à travers les menuiseries extérieures.

APRES MODIFICATION ~~éléments supprimés~~ éléments rajoutés

Les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite rouge type canal de petits éléments (13 éléments au m²).

Enduits de façades: La teinte sera choisie dans la palette de couleurs consultable en mairie.

Menuiseries:

Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront réalisées en bois, métal ou PVC.

...

Les volets pliants en tableau sont interdits pour les constructions nouvelles.

~~Les portes de garages seront traitées en lames de bois.~~

Les portails en métal déployé ou en tôle ondulée sont interdits.

Les éléments de serrurerie seront de couleur sombre. Dans le cas de menuiseries peintes, ils pourront être de la même teinte.

Les volets pliants en tableau sont interdits pour les constructions nouvelles.

Les portes de garages seront traitées en lames de bois.

Les portails en métal déployé ou en tôle ondulée sont interdits.

Les éléments de serrurerie seront de couleur sombre. Dans le cas de menuiseries peintes, ils pourront être de la même teinte.

d) Modification de l'article DGB- 2 PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES POUR LES SECTEURS AFFECTES DE L' INDICE P DES ZONES U ET N : Ufp, Uifp, AUafp, Np, Nfp et Nchfp ainsi que pour les bâtiments d'habitations et leurs annexes en zone Ap – supprimer l'interdiction de l'aluminium sur les gardes corps éventuels

APRES MODIFICATION ~~éléments supprimés~~ éléments rajoutés

Les éventuels garde-corps seront traités avec simplicité. L'utilisation ~~de l'aluminium et~~ du verre est interdite.

e) Modification de l'article U-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Afin de permettre ce projet de réhabilitation de logements dégradés et afin de valoriser l'entrée de bourg il est nécessaire de modifier le règlement écrit notamment sur les règles d'occupation.

APRES MODIFICATION

ARTICLE U - 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant, reconstructions en cas de sinistre et occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les affouillements* ou exhaussements des sols liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve qu'ils s'intègrent au paysage environnant.

Secteur Ueq : dans le secteur Ueq ne sont autorisées que les constructions et installations nouvelles à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation en entrée de bourg entre la rue de l'astrée et la rue du lavoir sont également autorisées la réhabilitation de logements existants voire la démolition/reconstruction, dans le respect des formes urbaines actuelles, et à condition que la destination finale soit de l'habitat.

5. ANNEXES

- A. Délibération du conseil communautaire pour lancer la
procédure de modification**
- B. Délibération du conseil communautaire pour approuver la
procédure de modification**