



Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dossier d'arrêt

Octobre 2025

Elaboration du PLU : Arrêt du projet
Vu pour être annexé à la délibération du XXXXXX

Le Maire

Visa sous-préfecture

SOMMAIRE

Préambule.....	6
1 Localisation des OAP Sectorielles.....	7
2 Contexte des OAP.....	8
3 Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP).....	9
3.1 Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.....	9
3.2 Principaux objectifs à respecter.....	10
3.3 OAP n°1 – Secteur du Chenois :.....	10
3.3.1 Favoriser la diversité du parc de logements.....	12
3.3.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	12
3.3.3 Préserver la qualité environnementale du site.....	13
3.4 OAP n°2 – Secteur des Ecoles :.....	14
3.4.1 Favoriser la diversité de fonctions et du parc de logements.....	16
3.4.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	16
3.4.3 Préserver le cadre environnemental du site.....	17
3.5 OAP n°3 : secteur Vauthier (attente des principes d'aménagement par MO).....	18
3.5.1 Favoriser la diversité du parc de logements.....	20
3.5.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	20
3.5.3 Préserver le cadre environnemental du site.....	21
3.6 OAP n°4 : Secteur des Alouettes :.....	22
3.6.1 Favoriser la diversité du parc de logements.....	24
3.6.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	24
3.6.3 Préserver le cadre environnemental du site.....	25
3.7 OAP n°5 : Secteur Cuvier – Entrée de ville.....	26
3.7.1 Favoriser la diversité du parc de logements.....	28
3.7.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	28
3.7.3 Préserver le cadre environnemental du site.....	29
3.8 OAP n°6 : Secteur de la rue du Cordonnier.....	30

3.8.1	Favoriser la diversité du parc de logements	32
3.8.2	Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	32
3.8.3	Préserver le cadre environnemental du site	32
3.9	OAP n°7 : secteur du Vernois	34
3.9.1	Favoriser la diversité du parc de logements.....	36
3.9.2	Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	36
3.9.3	Préserver le cadre environnemental du site	37
3.10	OAP n° 8 : Secteur du Grand Faubourg.....	38
3.10.1	Favoriser la diversité du parc de logements	40
3.10.2	Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	40
3.10.3	Préserver le cadre environnemental du site.....	40
3.11	OAP n°9 : Secteur du Parc.....	42
3.11.1	Favoriser la diversité du parc de logements	44
3.11.2	Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	44
3.11.3	Préserver le cadre environnemental du site.....	45
3.12	OAP n°10 : Centre-Ville.....	46
3.12.1	Etoffer les fonctions urbaines du centre-ville	49
3.12.2	Poursuivre la mise en valeur du cadre de vie urbain	50

Préambule

Le document des OAP identifie les secteurs stratégiques de la commune d'Etupes.

Cette pièce, distincte et cohérente avec le PADD, décline des principes d'aménagement et de programmation, complétés par des schémas de principe et des illustrations.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, telles que les permis d'aménager, de construire et de démolir, ainsi que les déclarations préalables. Ces autorisations doivent être compatibles avec les OAP définies, c'est-à-dire qu'elles ne doivent pas remettre en cause la vision d'aménagement prévue, ni les principes et orientations établis pour chaque secteur.

Lors de la conception des projets d'aménagement, des études techniques pourront venir préciser la réalisation des différents principes d'aménagement proposés dans les OAP.

Références au Code de l'Urbanisme :

Les articles L.151-6, L.151-6-1, L.151-6-2 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme prévoient que le PLU « comporte des orientations d'aménagement et de programmation » (OAP).

« Les OAP comprennent (...) des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (...). » En cohérence avec le PADD, elles peuvent notamment :

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

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 ;

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 doivent définir également :

Articles L.151-6-1 et 2 du Code de l'Urbanisme :

« un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant » ;

« les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques » ;

Article R.151-6 du Code de l'Urbanisme précise :

Elles « définissent, par quartier ou secteur, les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 ».

1 Localisation des OAP Sectorielles




octobre 2025

Ville d'Etupes

Localisation des secteurs faisant l'objet d'OAP sectorielles

Légende

 Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

 Limites communales 2025

 Bâti

© Sources de la carte exhaustives. Traitement & Réalisation : ADU, 2025.

2 Contexte des OAP

Le projet communal est fondé sur la volonté de renforcer le rôle de pôle relais d'Etupes tout en révélant ses atouts patrimoniaux et son organisation urbaine. Il s'exprime par des orientations visant à conforter les fonctions essentielles de pôle urbain, à révéler et préserver les valeurs patrimoniales, à conforter l'organisation et l'animation urbaine le tout en s'inscrivant dans une logique de développement durable adapté au changement climatique.

Le PADD traduit cette volonté en 4 axes qui se déclinent comme suit :

- Axe 1 : Renforcer le rôle d'Etupes comme pôle relais de l'agglomération ;
- Axe 2 : Faire des valeurs patrimoniales d'Etupes de véritables atouts identitaires ;
- Axe 3 : Allier sobriété, transition énergétique et intensification qualitative de la ville.

Ces axes du PADD sont déclinés dans les OAP sectorielles en objectifs et en principes d'aménagement visant à :

- Favoriser la diversité du parc de logements et la mixité fonctionnelle.
- Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- Préserver le cadre environnemental.

Le PLU comprend :

10 OAP sectorielles de densification :

- Secteur du Chenois ;
- Secteur des Ecoles ;
- Secteur Vauthier
- Secteur des Alouettes ;
- Secteur Cuvier ;
- Secteur de la rue du Cordonnier ;
- Secteur du Vernois
- Secteur du Grand Faubourg ;
- Secteur du Parc ;
- Secteur du Centre-ville.

Des OAP thématiques viennent préciser le projet et le choix de développement de la municipalité sur des sujets phares tels que les mobilités douces et le patrimoine.

3 OAP thématiques :

- Mobilités douces – sentiers de découvertes ;
- Patrimoine bâti et paysager ;
- Continuités écologiques (TVB) ;

3 Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

3.1 Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Comme le prévoit l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, les zones à urbaniser (AU) doivent comporter un « *échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants* ».

Cet échancier offre une **meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future**, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- Les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, rétention foncière, ...) ;
- Les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés, dont certains (ex : réseau d'assainissement) dépendent de choix de programmation intercommunaux.

L'échancier proposé concerne **les 5 zones AU** dont le classement a été motivé et justifié dans le rapport de présentation :

Comme stipulé par le Code de l'Urbanisme, cet échancier reste "prévisionnel" (avec par conséquent, une part d'incertitude), car dépendant d'éléments de faisabilité relevant

fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limités.

Cet échancier a été déterminé selon trois "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (+/- 15 ans) :

- Le court terme, pouvant se situer entre 0 et 4 ans.
- Le moyen terme, pouvant se situer entre 4 et 8 ans.
- Le long terme, pouvant se situer à 8 ans et au-delà.

La zone AU fléchée à moyen terme a, à priori, vocation à être urbanisée avant la zone AU fléchée à long terme, mais en sachant :

- Que des contraintes liées au foncier pourraient retarder l'urbanisation de la zone AU fléchée à moyen terme.
- Et, à l'inverse, que certaines contraintes pourraient être levées plus rapidement que prévu, pour l'urbanisation de la zone AU fléchée à long terme.

Cet échancier prévisionnel devra donner lieu à une analyse de ses résultats, **trois ans au plus tard après l'approbation du PLU**.

Secteur à vocation d'habitat	Capacités estimées en logements	Nombre moyen de logts/ha	Surfaces (en ha)	Planning
Zone 1 AU du Chenois	15 à 20		0,9	Moyen terme
Zone 1 AU du Cordonnier	20		1,7	Moyen terme
Zone 1 AU du Vernois	5			Moyen terme
Zone 1AU du Grand Faubourg	5			Court terme
Zone 1AU du Parc	24		2,4	Court terme

3.2 Principaux objectifs à respecter

La liste d'objectifs ci-dessous a permis de cadrer et de fixer les différentes orientations détaillées dans les différentes OAP sectorielles et thématiques :

- Proposer une programmation diversifiée de typologies de logements (collectifs, intermédiaires, groupés, individuels) pour diversifier le parc immobilier et assurer un parcours résidentiel en répondant à la demande notamment en proposant des logements plus petits (T2/T3) peu nombreux sur la commune et avec un statut d'occupation répondant au besoin de ménages aux revenus modestes. (locatif, logement aidé, ...) ;
- Assurer la gestion des sols et des eaux pluviales en proposant des principes d'intégration des constructions adaptés au contexte et en réalisant des aménagements assurant l'infiltration des eaux pluviales au plus près de l'endroit où elles tombent (EP) ;
- Viser une gestion économe des sols en limitant l'artificialisation du foncier et en maintenant au maximum la végétation présente sur les sites (espaces verts, vergers, arbres remarquables, ...) ;
- Faciliter la desserte et la connexion des futures opérations en les intégrant à leur environnement urbain immédiat par des raccordements sobres à la voirie existante, des espaces mutualisés (ex : stationnements) et la création et le maintien de connexions/cheminements doux afin de développer le maillage communal.

3.3 OAP n°1 – Secteur du Chenois :

Parti d'aménagement

Ce secteur en pente modérée (entre 10 et 15%) dans le sens Nord-Sud et occupé en grande partie par des vergers est l'une des dernières grandes dents creuses d'Etupes.

Desservi par l'ensemble des réseaux, le site est scindé en deux par l'impasse du Chenois. Il est bordé de tous côtés par des constructions résidentielles. Au Nord par la caserne de gendarmerie, au Sud par les logements individuels situés le long de l'axe structurant (RD 463), à l'Est par un lotissement pavillonnaire récemment sorti de terre, et à l'Ouest par les logements individuels de la rue du Lieutenant-Colonel Curry.

Le parc immobilier de la commune est principalement représenté par de l'habitat de type individuel et en accession. Cette homogénéité du parc ne permet pas de satisfaire une partie de la demande (population sénior et jeunes actifs) et d'offrir un parcours résidentiel complet à ces catégories.

Pour répondre à l'enjeu de diversification du parc immobilier, ce secteur est destiné à l'accueil d'une diversité de formes (collectifs, intermédiaires, individuels, ...) et de modes d'habiter (locatif, aidé). L'objectif ici est d'accueillir une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ampleur proposant une diversité de logements tout en respectant la qualité environnementale et paysagère du site (vues, vergers, arbres remarquables, ...).



Localisation et Périmètre de l'OAP n°1 – Secteur du Chenois



Octobre 2025

Le périmètre de la carte est précisé ici en toutes lettres

OAP secteur Chenois



Légende

Périmètre de l'OAP (9 450m²)

Favoriser la diversité du parc de logements

Constructions type intermédiaires et/ou individuel (3 380m²)

Constructions type petit collectif (R+2) (3 600m²)

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte viaire (sens unique multimodal)

Recul des constructions à respecter

Coulées vertes (piétons-cycles) à créer

Chemin de terre existant à valoriser

Espace commun à aménager (ex: bancs, tables, aire de jeux, ...)

Stationnements mutualisés et semi-perméables à créer

Préserver le cadre environnemental du site

Fonds de jardin et corridor à préserver

Franges paysagères à maintenir/créer

Vergers et arbres à protéger / à défaut, compensation à respecter

Cônes de vue à préserver



3.3.1 Favoriser la diversité du parc de logements

L'aménagement du secteur du Chenois se fera soit au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure par une succession d'opérations individuelles, sans que celles-ci ne remettent en cause la faisabilité du projet et le respect des principes d'aménagement énoncés.

Nombre de logements :

La zone (9 095m²) pourrait accueillir un minimum d'environ 15 à 20 logements (soit densité comprise entre 20 et 25 logements/ha). En cas d'urbanisation du secteur sans plan d'ensemble, respect de :

- Secteur constructions intermédiaires et/ou individuelles (jaune) : environ 6 à 8 logements (20 à 25 logts/ha) ;
- Secteur constructions petits collectifs (orange) : environ 8 à 10 logements (20 à 25 logts/ha) ;

Typologie de logements :

L'opération proposera les formes d'habitat dominantes suivantes :

- Intermédiaire (ex : individuel groupé ou en bande) ;
- Collectifs.

D'autres typologie sont admises :

- Individuel sous réserve de ne pas représenter plus de 50% du nombre total de logements ;

Statut d'occupation :

Il est encouragé la réalisation de tout ou partie de l'offre en location et/ou location-accession.

3.3.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte, accès et équipement :

- Une voie partagée multimodale sera créée pour desservir le secteur ouest. Au vu du nombre de bénéficiaires, une largeur modérée (environ 3 à 4m) avec des zones de croisements (regards) sera recherchée. Elle se raccordera au Nord avec l'impasse du Chenois et se terminera par une voie de retournement au niveau de l'espace de stationnements ;
- Le stationnement sera mutualisé pour le secteur Ouest (logements collectifs), de type semi-perméable et de préférence masqué depuis l'impasse du Chenois ;
- Deux liaisons douces sont à créer :
 - La première, structurante se fera sur la partie Nord l'opération. Elle permettra de raccorder le nouveau quartier au centre-ville d'Etupes en passant par l'impasse des Blés d'Or. Cette connexion douce stratégique viendra desservir la partie Ouest de l'opération et se connecter au chemin « de défruit » existant au Nord de la rue du Lieutenant-Colonel Curie.
 - La seconde, viendra compléter la première citée par un cheminement doux le long de l'impasse du Chenois afin de connecter ce secteur à la rue du Grand Chemin et son cimetière (départ de randonnées) au Nord et au site de sports et loisirs des Vernes au Sud.
- Un espace collectif et convivial sera créé au Nord de l'opération afin que les résidents puissent se retrouver et bénéficier du cadre et de la vue environnants.

Insertion urbaine et paysagère :

- Les futures constructions devront rechercher une orientation vers le Sud et une conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires optimaux (orientation bioclimatique des habitations) tout en préservant l'intimité des futurs habitants ;
- L'implantation des futures constructions devra se faire de manière harmonieuse sur le terrain (prise en compte de la pente et de la végétation existante) afin de préserver au maximum les sujets et ne pas masquer les vues notamment celle en direction du Sud, visible depuis la partie haute du site. Afin de respecter ces principes, les logements collectifs (Ouest) seront réalisés en « quinconce » et les logements individuels (Est) seront réalisés en « peigne » avec des

stationnements (garages) respectant le recul et implantés au plus proche de la voirie de manière à limiter l'imperméabilisation du site.

- La hauteur maximale des constructions sera limitée à 12 mètres (soit R+2+combles) maximum pour les logements collectifs/intermédiaires et à 9m (R+1+combles) pour les logements de type individuel depuis le terrain d'assiette (après travaux de déblais-remblais) ;
- Les façades des nouvelles constructions, devront respecter un recul de 5 mètres minimum depuis les limites du périmètre du site. "Pour Les constructions situées le long de l'impasse du Chenois, le recul pourra être plus important de manière à protéger les arbres situés le long et maintenir un écran végétal.
- Les clôtures (si elles doivent être créées) seront de taille modérée (hauteur maximum de 1,60 mètre). Ces mesures participeront à l'aspect qualitatif du projet (espaces végétalisés et/ou jardinés) pour être ainsi en harmonie avec l'environnement existant.

3.3.3 Préserver la qualité environnementale du site

L'aménagement du site vise à préserver le plus possible la perméabilité des sols, préserver les espaces verts et plantés afin d'en tirer les avantages (développement de la biodiversité, de l'ombre portée, de la gestion de l'eau, ...).

Préservation des éléments naturels du site :

- Les fonds de jardins présents en périphérie Sud et Est du périmètre de l'OAP sont à préserver ;
- Les arbres présents sur site devront être conservés au maximum dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. En cas d'impossibilité les sujets devant être supprimés devront être remplacés par des arbres de haute tige et/ou fruitiers en nombre au moins équivalent ;
- Les franges paysagères du site à maintenir et/ou créer devront être plantées et comporter une diversité d'essences végétales locales (voir guide des plantes

autochtones PMA – 2012). Si elles sont clôturées, ces dernières devront être soit composées et/ou doublées d'une haie végétale soit composées d'une clôture à claire-voie (représentant la majeure partie de la hauteur) afin d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions. De plus, toute clôture devra permettre le passage de la petite faune (voir exemples : OAP « continuités écologiques ») ;

- Les espaces non bâtis devront être au maximum commun et rechercher un aspect perméable (espaces communs ; jardins ; ...) voire semi perméable (ex : espaces de stationnements ; local poubelles ; ...).



Cône de vue vers le Sud à préserver



Certains arbres à préserver sur la partie Ouest du site

Gestion des eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les phénomènes de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales pourront être installés sur les parcelles afin de limiter l'arrosage (cf. règlement d'assainissement de PMA).

3.4 OAP n°2 – Secteur des Ecoles :

Parti d'aménagement

Ce secteur situé au cœur du quartier du Château est un espace dit mutable qui accueille actuellement l'ancienne cour de l'école primaire et le parking provisoire de la crèche.

Il est bordé au Nord par des résidences pavillonnaires, au Sud par le bâtiment de la crèche et de la maison des associations, à l'Est par la rue des Fleurs et à l'Ouest par la rue des Ecoles qui est doublée d'un alignement d'arbres de haute tige.

L'objectif ici est de reconvertir cet espace mutable communal stratégique en vue de son emplacement au cœur du lotissement et à proximité immédiate d'équipements publics en maintenant une diversité de fonctions.

Il s'agira donc de maintenir les équipements publics en réservant une partie du site à du stationnement (semi perméable) et répondre à un besoin de diversification en proposant des formes urbaines denses (ex :intermédiaires et/ou petits collectifs) s'intégrant de manière harmonieuse avec les immeubles collectifs à l'Ouest, les pavillons au Nord, le bâtiment public au Sud tout en préservant la végétation et la porosité visuelle et physique de cet espace de respiration du quartier résidentiel du Château.




Localisation et Périmètre de l'OAP n°2 – Secteur des Ecoles

Octobre 2025


Le périmètre de la carte est précisé ici en toutes lettres

OAP Ecoles


Légende


 Périmètre de l'OAP (4 260m²)


Favoriser la diversité du parc de logements

 Constructions type intermédiaire et/ou petit collectif (R+2 max) et/ou équipement public (env 1 800m²)

Garantir la qualité architecturale, urbaine et paysagère


 Cheminement doux paysager à aménager


 Desserte de l'opération


 Parking semi perméable à aménager

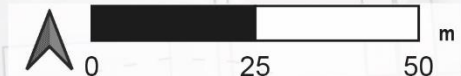
Mobilier urbain: bancs/tables/jeux à prévoir

Préserver le cadre environnemental du site

 Espace vert à préserver

 Arbres (alignement ou bosquet) à préserver

 Frange paysagère à préserver



3.4.1 Favoriser la diversité de fonctions et du parc de logements

L'aménagement du secteur des Ecoles se fera soit au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure par une succession d'opérations individuelles, sans que celles-ci ne remettent en cause la faisabilité du projet et le respect des principes d'aménagement énoncés.

Nombre de logements :

La zone (environ 1 800m²) accueillera un minimum de 4 à 8 logements (soit entre 25 et 50 logements/ha).

Typologie de logements :

L'opération proposera les formes d'habitat dominantes suivantes :

- Intermédiaires et/ou Collectifs.

D'autres typologie sont admises en complément :

- Individuel pur sous réserve de respecter le volume de logements attendus et de ne pas représenter plus de 50% du nombre total de logements ;

Statut d'occupation :

Il est encouragé la réalisation de tout ou partie de l'offre en location et/ou location-accession.

Autres destinations attendues :

Au vu de sa localisation stratégique (cœur du quartier du Château), la partie Sud-Ouest du site pourra accueillir en plus des logements attendus un ou plusieurs constructions relevant de l'intérêt général avec un espace de stationnements qui sera mutualisé entre les différentes fonctions présentes.

3.4.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte, accès et équipement :

- La desserte principale de l'opération pourra se faire soit depuis la rue des Ecoles via l'extrémité Sud-Ouest et/ou depuis la rue des Fleurs (via l'espace de stationnements) afin de limiter au maximum l'artificialisation du site ;
- Un cheminement doux paysager traversant (Ouest-Est) sera aménagé sur la frange Sud de l'opération afin de raccorder les rues des Ecoles et des Fleurs. Un recul entre l'espace de la crèche et les parties empruntées par les modes doux ainsi qu'une largeur modérée (2 à 3 m maximum) seront recherchés ;
- Un espace de stationnements semi perméable sera aménagé en lieu et place du parking provisoire actuel de la crèche sur la partie Est du site ;
- En complément des équipements publics présents à proximité du site, des équipements publics (bancs, tables, poubelles, aire de jeux, ...) pourront être installés sur la partie Nord du site de manière à permettre aux riverains de flâner.

Insertion urbaine :

- Les futures constructions devront rechercher une orientation vers le Sud et une conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires optimaux (orientation bioclimatique des habitations) tout en préservant l'intimité des futurs habitants ;
- La hauteur maximale des constructions sera limitée à 10 mètres (soit R+2 ou R+1+combles) maximum pour les logements collectifs et intermédiaires depuis le terrain naturel afin d'assurer une transition harmonieuse entre le bâtiment des associations au Sud et les pavillons ouvriers au Nord ;
- Si elles doivent être créées, les clôtures seront de taille modérée (hauteur maximale de 1,50 mètres). Elles devront participer à l'aspect qualitatif du front de rue (espaces végétalisés et/ou jardinés) et ainsi être en harmonie avec l'environnement existant.

3.4.3 Préserver le cadre environnemental du site

L'aménagement du site visera à intensifier la perméabilité des sols, préserver les espaces verts et plantés afin d'en tirer les meilleurs avantages (développement de la biodiversité, de l'ombre portée, de la gestion de l'eau, ...).

Préservation des éléments naturels du site :

- L'espace vert situé au Nord du périmètre de l'OAP sera préservé de manière à maintenir un espace tampon entre les fonds de jardins pavillonnaires et les futures constructions ;
- Les arbres présents sur site (notamment ceux identifiés – partie graphique de l'OAP) devront être conservés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. En cas d'impossibilité les sujets devant être supprimés pourront être remplacés par des arbres de haute tige et/ou fruitiers en nombre au moins équivalent ;
- Les franges paysagères du site à maintenir et/ou créer devront être plantées et comporter une diversité d'essences végétales locales (voir guide des plantes autochtones PMA – 2012). Si elles sont clôturées, ces dernières devront être soit composées et/ou doublées d'une haie végétale soit composées d'une clôture à claire-voie (représentant la majeure partie de la hauteur) afin d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions ;
- Les espaces non bâtis devront être au maximum mis en commun et rechercher un aspect perméable (espaces communs ; jardins ; ...) voire semi perméable (ex : espaces de stationnements ; local poubelles ; ...).



Voie de desserte multimodale à créer à l'Ouest



Espace vert et planté à préserver

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les phénomènes de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales pourront être installés sur les parcelles afin de limiter l'arrosage.

3.5 OAP n°3 : secteur Vauthier (attente des principes d'aménagement par MO)

Parti d'aménagement

Ce secteur occupé autrefois par l'usine de sous-traitance automobile Vauthier est à l'état de friche depuis 2005 lorsque l'entreprise a cessé son activité puis détruit ses bâtiments.

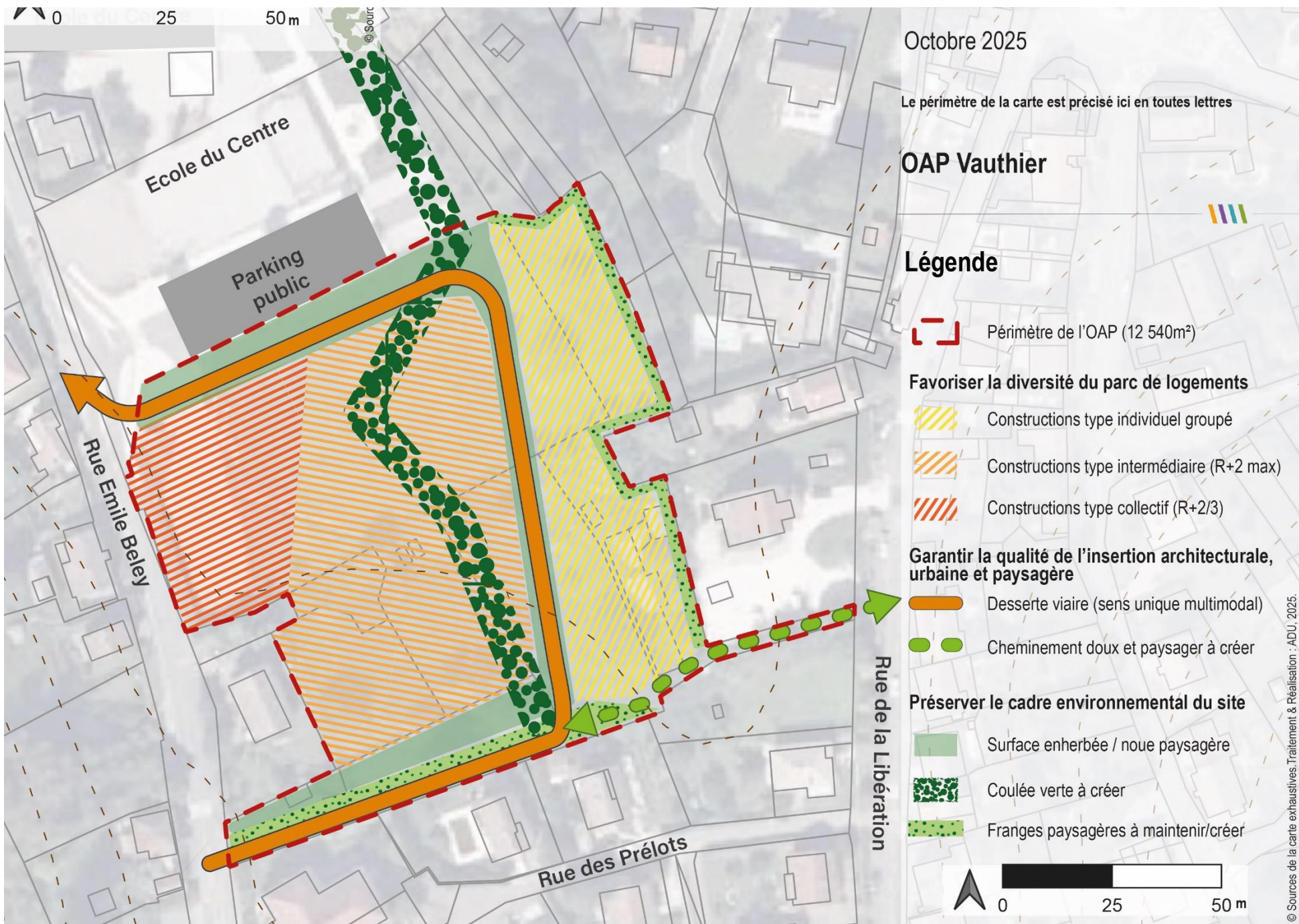
Aujourd'hui cet espace stratégique au vu de sa proximité avec le centre-ville a entièrement été racheté par la municipalité qui bénéficie du soutien de l'Etat et des collectivités locales dans le cadre du contrat de plan France Relance 2030. L'ambition communale est de reconvertir cette friche industrielle en un quartier résidentiel (49 logements) composé de différentes typologies d'habitat allant de l'individuel groupé au collectif. Cette volonté de diversification s'inscrit toujours dans cet objectif de répondre aux besoins des ménages en proposant des logements de plus petites tailles afin d'assurer un parcours résidentiel complet aux actuels et futurs habitants.

En plus, de cet objectif de diversification immobilière, une attention toute particulière sera portée sur l'insertion urbaine et paysagère du projet (en tenant compte des hauteurs des constructions et de la déclivité du site).

Elles se traduiront par le maintien de la végétation et la gestion des risques de ruissellement et de pollution des sols. Les futures constructions seront implantées de part et d'autre d'une coulée verte qui viendra traverser le cœur du quartier et l'ouvrir à la fois sur le centre-ville par le Nord et vers la rue de la Libération à l'Est. Cette coulée verte sera complétée par des surfaces végétalisées et plantées et un système de noues paysagères en marge de la voie de desserte et en limite de l'opération (Sud et Est).



Localisation et Périmètre de l'OAP n°3 – Secteur Vauthier



3.5.1 Favoriser la diversité du parc de logements

L'aménagement du secteur Vauthier se fera soit au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure par une succession d'opérations individuelles, sans que celles-ci ne remettent en cause la faisabilité du projet et le respect des principes d'aménagement énoncés.

Nombre de logements :

La zone (1,2 ha) accueillera environ 50 logements (soit une densité bâtie d'environ 40 logements/ha). En cas d'urbanisation du secteur sans plan d'ensemble, respect de :

- Secteur A (Ouest) : XX logements minimum ;
- Secteur B (Centre) : XX logements minimum ;
- Secteur C (Est) : XX logements minimum.

Typologie de logements :

L'opération proposera les formes d'habitat dominantes suivantes :

- Secteur A : Collectifs ;
- Secteur B : Intermédiaires ;
- Secteur C : Individuels groupés ou en bande.

Statut d'occupation :

Il est encouragé la réalisation de tout ou partie de l'offre en location et/ou location-accession.

3.5.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte et accès

- Une voie bouclage partagée multimodale à sens unique sera créée pour desservir l'ensemble de l'opération. Une largeur modérée (environ 3 à 4m) sera recherchée au vu du nombre de bénéficiaires. Elle se greffera à la voirie existante (rue Emile Beley) ;
- Un cheminement doux piétons-cycles sera aménagé sur la partie Sud du site afin de connecter la future coulée verte à la Rue de la Libération (à l'Est). Une

attention particulière sera portée à l'insertion paysagère et aux accroches avec le réseau existant.

Insertion urbaine

- Les **hauteurs maximales** suivantes devront être respectées pour les constructions programmées :
 - Collectifs (R+2) : 10 mètres maximum à l'acrotère et/ou à l'égout du toit ; hauteur maximale de 13,5 mètres au faîtage et/ou attique ;
 - Intermédiaires (R+1 + combles) : 7 mètres maximum à l'acrotère et/ou à l'égout du toit ; hauteur maximale de 10 mètres au faîtage et/ou attique ;
 - Individuels groupés et accolés (R + combles) : 5 mètres maximum à l'acrotère et/ou à l'égout du toit ; hauteur maximale de 8 mètres au faîtage ;
- Les **implantations** des futures constructions devront se faire de manière harmonieuse dans la pente du terrain. Pour les collectifs (en front de la rue E.Beley) les hauteurs seront en cascade de manière à s'échelonner aux différents points de nivellement de la rue ;
- Pour toutes les constructions il sera recherché une conception du bâti permettant de profiter d'apports solaires passifs optimaux et d'éviter les déperditions de chaleur, tout en assurant le confort d'été (compacité des bâtiments, logements traversants ou multi-orientés, baies vitrées toute hauteur dans les pièces de vie pour profiter de la lumière naturelle ...) et cela, tout en préservant l'intimité des futurs habitants.
- Les **alignements de façade** suivants devront être respectés :
 - Des décrochés de façades ou de hauteurs sont encouragés notamment dans les opérations d'intermédiaires et/ou individuelles groupées afin d'éviter 'l'effet masse' de l'opération et créer une animation sur la rue ;
- Les façades des nouvelles constructions, devront respecter un recul de 6 mètres minimum depuis les limites du périmètre du site. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur maximum de 1,60 mètres. Ce recul devra participer à l'aspect qualitatif du front de rue (espaces végétalisés et/ou jardinés) et ainsi être en harmonie avec l'environnement existant.



Hauteurs de constructions devront être en cascade afin d'épouser la déclivité progressive du terrain

3.5.3 Préserver le cadre environnemental du site

L'aménagement du site vise à intensifier la perméabilité des sols, préserver les espaces verts et plantés afin d'en tirer les avantages (développement de la biodiversité, de l'ombre portée, de la gestion de l'eau, ...).

Préservation et développement des éléments naturels du site :

- Une **coulée verte** sera à créer. Elle irriguera le futur quartier en son centre et le traversera du Sud au Nord pour déboucher sur la rue du Caporal Peugeot ;
- Des **franges paysagères** seront à créer. Elles seront traitées notamment sur les parties Est et Sud de l'opération et assureront la bonne intégration du nouveau quartier avec son environnement urbain existant ;
- Elles devront être plantées et comporter une diversité d'essences végétales locales (voir guide des plantes autochtones PMA – 2012). Si elles sont clôturées, ces dernières devront être soit composées et/ou doublées d'une haie

végétale soit composées d'une clôture à claire-voie (représentant la majeure partie de la hauteur) afin d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions. De plus, toute clôture devra être conçue de manière à permettre l'écoulement des eaux de pluie (voir exemples : OAP « continuités écologiques »).

Gestion des eaux pluviales (EP) et espaces non bâtis

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les phénomènes de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales pourront être installés sur les parcelles afin de limiter l'arrosage

- Les **espaces non bâtis** devront être au maximum mis en commun/partagés et rechercher un aspect perméable (espaces communs ; jardins ; ...) voire semi perméable (ex : espaces de stationnements ; local poubelles ; ...) afin de contribuer à la préservation des sols en proposant des revêtements semi-perméable / perméable et/ou végétal.
- Des **dispositifs de récupération des EP** seront à prévoir (ex : bassins de rétention, avaloirs, noues, tranchées drainantes, ...). Ces éléments feront l'objet d'un traitement paysager et seront à la charge de l'aménageur.
- Un **réseau d'EP passe sur le périmètre** du projet. Ce réseau engendre une servitude que le projet d'aménagement devra prendre en compte en respectant un recul des constructions et des plantations de 2,50 mètres de part et d'autre de l'axe de la conduite. Le réseau devra toujours être accessible et étant donné que ce secteur reste sensible au niveau de la pluviométrie, il ne pourra être dévié.

3.6 OAP n°4 : Secteur des Alouettes :

Parti d'aménagement

Ce secteur occupé par des fonds de jardins plus ou moins boisés est un cœur d'îlot situé en plein centre-ville d'Etupes.

Le site est bordé de tous côtés par des constructions résidentielles et d'hébergement touristiques. Bien que ne bénéficiant pas de desserte à proprement parlé, ce cœur d'îlot est situé au carrefour de plusieurs rues (Taillecourt, Beley, Alouettes, Générale de Gaule). A termes, il sera recherché une porosité de cet espace au bénéfice des modes doux (ex : depuis la RD 463 et rue E.Beley).

Au vu de la localisation préférentielle du site à proximité des commerces-services et équipements structurants de la commune, il serait envisagé de proposer une opération suffisamment dense pour à la fois bénéficier d'un nombre de logements conséquent et à la fois préserver une partie de ces fonds de jardin boisés qui jouent le rôle d'îlot de fraîcheur au centre-ville.

Il sera également recherché à termes de rendre poreux cet îlot pour y faire transiter les modes doux soit par des cheminements réservés soit en partageant la voirie avec les véhicules automobiles.




Localisation et Périmètre de l'OAP n°4 – Secteur des Alouettes

Octobre 2025


Le périmètre de la carte est précisé ici en toutes lettres

OAP secteur Alouettes


Légende


 Périmètre de l'OAP (2 850 m²)


Favoriser la diversité du parc de logements

 Constructions type intermédiaire et/ou petit collectif (R+2 max) - 900 m²


Garantir la qualité de l'insertion architecturale urbaine et paysagère


 Parking semi perméable à aménager


 Desserte viaire (sens unique multimodal)

 Cheminement doux et paysager à créer

Préserver le cadre environnemental du site

 Espace vert planté à préserver

 Franges paysagères à maintenir/créer

 Arbres à préserver



3.6.1 Favoriser la diversité du parc de logements

L'aménagement du secteur des Alouettes se fera soit au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble, sans que celle-ci ne remette en cause la faisabilité du projet et le respect des principes d'aménagement énoncés.

Nombre de logements :

La zone constructible (environ 600m²) accueillera un minimum d'environ 4 à 8 logements (soit une densité bâtie comprise entre 66 et 120 logements/ha).

Typologie de logements :

L'opération proposera la forme d'habitat suivante :

- Intermédiaires et/ou Collectifs ;

Statut d'occupation :

Il est encouragé la réalisation de tout ou partie de l'offre en location et/ou location-accession.

3.6.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte, accès et équipement :

- Une voie partagée multimodale sera créée pour desservir la ou les constructions du secteur. Une largeur modérée (environ 3 à 4m) sera recherchée au vu de la taille du site et du nombre de bénéficiaires.
- L'entrée et la sortie se feront côté Est (rue E.Beley. En cas d'impossibilité techniques, l'aménageur pourra prévoir une sortie vers l'impasse des Alouettes ;

- Des cheminements doux sont à créer pour connecter l'opération au centre-ville :
 - Une liaison Est-Ouest permettant de connecter l'impasse des Alouettes avec la rue E.Beley.
 - Une liaison Nord permettra de connecter le cœur de l'îlot à la RD 463.
- Une attention particulière sera portée à la conception et l'insertion paysagère de ces liaisons douces.
- Un espace de stationnements semi perméable sera mutualisé à la fois pour les résidents et visiteurs. Il pourra être aménagé à proximité immédiate de la ou des futures constructions.

Insertion urbaine :

- La ou les futures constructions devront rechercher une orientation vers le Sud et une conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires optimaux (orientation bioclimatique des habitations) tout en préservant l'intimité des futurs habitants ;
- La hauteur maximale des constructions sera limitée à 10 mètres maximum (soit R+2 ou R+1+combles) depuis le terrain naturel ;
- Les futures constructions devront s'implanter de manière harmonieuse sur le site en respectant les caractéristiques architecturales du centre ancien d'Etupes (ex : toiture à pans, tuiles plates de teinte rouge-brun) et de manière à masquer le moins possible l'ensoleillement vis-à-vis des habitations environnantes ;
- Si elles doivent être créées, les clôtures seront de taille modérée (hauteur maximale de 1,50 mètres). Elles devront participer à l'aspect qualitatif du front de rue (espaces végétalisés et/ou jardinés) et ainsi être en harmonie avec l'environnement existant.

3.6.3 Préserver le cadre environnemental du site

L'aménagement du site visera à intensifier/maintenir la perméabilité des sols, préserver les espaces verts et plantés afin d'en tirer les meilleurs avantages (développement de la biodiversité, de l'ombre portée, de la gestion de l'eau, ...).

Préservation des éléments naturels du site :

- Le fonds de jardin présent sur la partie Ouest du site sera à préserver ;
- Les arbres présents sur site devront être conservés (notamment ceux identifiés sur la partie graphique de l'OAP) dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les sujets devant être supprimés pourront être remplacés par des arbres de haute tige et/ou fruitiers en nombre au moins équivalent ;
- Les franges paysagères du site à maintenir et/ou créer devront être plantées et comporter une diversité d'essences végétales locales (voir guide des plantes autochtones PMA – 2012). Si elles sont clôturées, ces dernières devront être soit composées et/ou doublées d'une haie végétale soit composées d'une clôture à claire-voie (représentant la majeure partie de la hauteur) afin d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions. De plus, toute clôture devra permettre le passage de la petite faune (voir exemples : OAP « continuités écologiques ») ;
- Les espaces non bâtis devront être au maximum mis en commun et rechercher un aspect perméable (espaces communs ; jardins ; ...) voire semi perméable (ex : espaces de stationnements ; local poubelles ; ...).



*Fond de jardin et arbres remarquables en limite
Ouest de l'OAP à préserver*



*Accès piétons-cycles à aménager
depuis l'impasse des Alouettes*

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les phénomènes de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales pourront être installés sur les parcelles afin de limiter l'arrosage

3.7 OAP n°5 : Secteur Cuvier – Entrée de ville

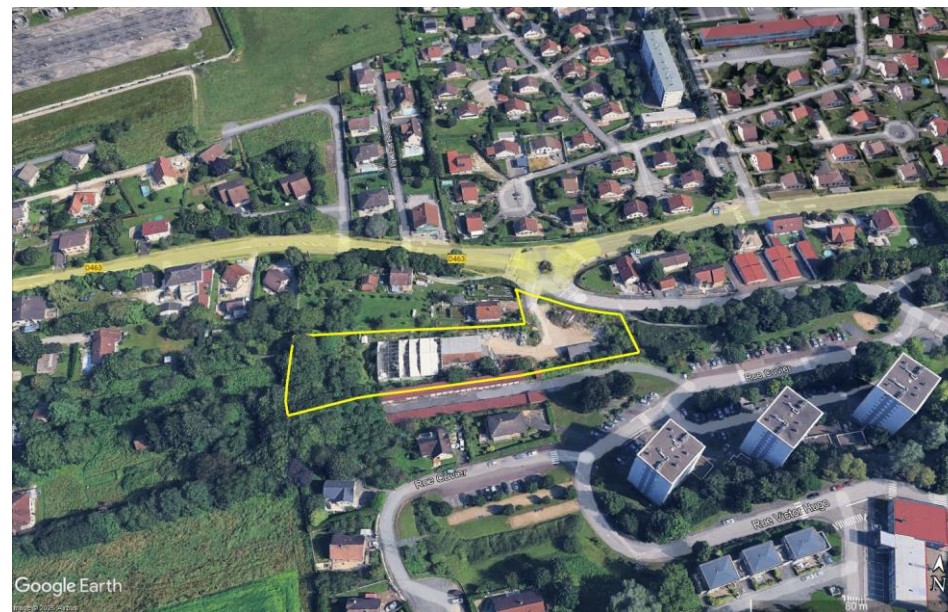
Parti d'aménagement

Ce secteur situé en entrée de ville Ouest est occupé en grande partie par une entreprise de Bâtiment Travaux Publics (BTP). Il représente un espace mutable que la commune souhaite mobiliser.

L'accès au site se fait depuis le rond-point de la RD 463 et la rue Cuvier. Il est enserré entre du tissu résidentiel pavillonnaire (au Nord) et le quartier de la Montagne (au Sud). Malgré cette configuration, le site bénéficie d'une bonne visibilité depuis la RD 463.

Il s'agira ici de mettre à profit cette visibilité pour accueillir des fonctions pouvant en bénéficier et complémentaires et compatibles avec la vocation résidentielle et avec le tissu économique et d'équipements présent sur le centre d'Etupes (ex : cellules de commerces-services en Rez-De-Chaussée). Quant à la partie Sud-Ouest du site, elle pourra accueillir du logement intermédiaire et/ou collectif.

La partie Nord du site donnant directement sur la RD 463 est occupée par un verger. En raison de l'état sanitaire du verger et de la difficulté technique et sécuritaire de créer une nouvelle voie de desserte sur la RD 463, il est convenu de préserver cet espace naturel.




Localisation et Périmètre de l'OAP n°5 – Secteur Cuvier

Octobre 2025


Le périmètre de la carte est précisé ici en toutes lettres


OAP secteur Cuvier

Légende


 Périmètre de l'OAP (6 047 m²)

Favoriser la diversité de logements et de fonctions

 Constructions type individuel et/ou intermédiaire (env 2 700m²)


 Constructions type activité (au RDC) et habitat (1 700m²)

Garantir la qualité architecturale, urbaine et paysagère

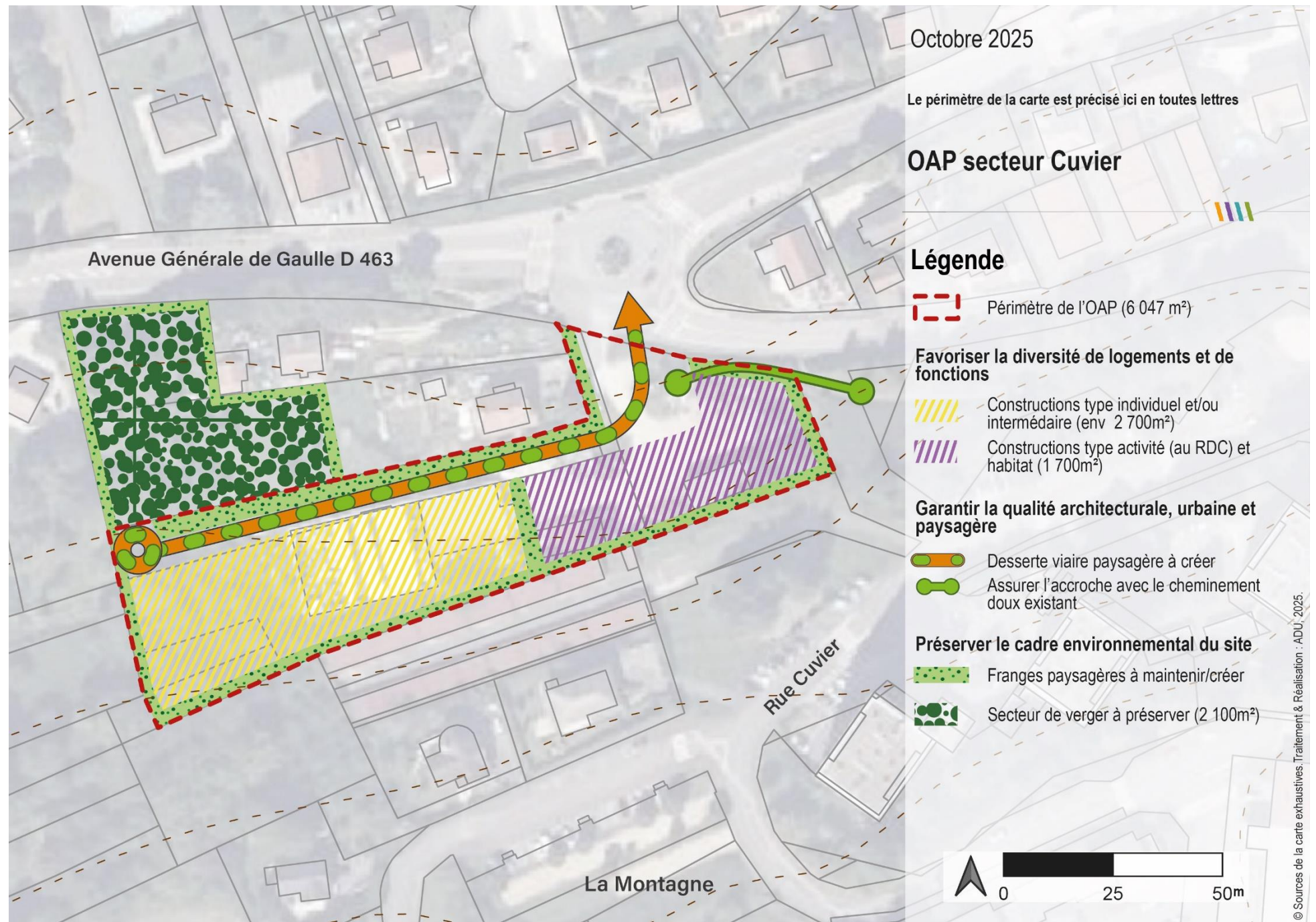
 Desserte viaire paysagère à créer

 Assurer l'accroche avec le cheminement doux existant

Préserver le cadre environnemental du site

 Franges paysagères à maintenir/créer

 Secteur de verger à préserver (2 100m²)



3.7.1 Favoriser la diversité du parc de logements

L'aménagement du secteur Cuvier se fera soit au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure par une succession d'opérations individuelles, sans que celles-ci ne remettent en cause la faisabilité du projet et le respect des principes d'aménagement énoncés.

Nombre de logements :

La zone accueillera un minimum de 5 à 7 logements (soit une densité minimale d'environ 20 à 25 logements/ha). En cas d'urbanisation du secteur sans plan d'ensemble, respect de :

- Secteur A (Ouest) : 5 logements minimum ;
- Secteur B (Est) : pas de minimum de logements.

Typologie de logements :

L'opération proposera les formes d'habitat dominantes suivantes :

- Intermédiaires (ex : individuel groupé ou en bande) ;
- Collectifs.

D'autres typologie sont admises en complément :

- Individuel sous réserve de respecter le volume de logements prévu et de ne pas représenter plus de 50% du nombre total de logements ;

Statut d'occupation :

Il est encouragé la réalisation de tout ou partie de l'offre en location et/ou location-accession.

Autre typologie de construction/installation attendue :

Le secteur B (Est) sera réservé essentiellement à l'implantation d'activités compatibles avec la vocation résidentielle. Cette implantation pourra se faire en complément ou non de logements (ex : cellules commerciales en RDC et logements au niveau supérieur). La nature de ces activités ne devra pas faire concurrence au tissu de proximité présent dans le centre-ville d'Etupes.

3.7.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte, accès et équipement :

- Une voie partagée multimodale avec espace de retournement sera créée pour desservir l'ensemble de l'opération. Une largeur modérée (environ 3 à 4m) sera recherchée au vu du nombre de bénéficiaires. Elle se raccordera à la voirie existante à l'Est (rue Cuvier) ;
- Un raccordement avec la liaison douce menant au quartier de la Montagne située en frange Est du site devra être assuré. Une attention particulière sera apportée vis à vis de l'aménagement permettant l'accroche avec cette liaison douce.
- Un espace de stationnements mutualisé (entre habitat et activité) et de type semi-perméable est attendu ;

Insertion urbaine :

- Les futures constructions principales pourront rechercher une orientation vers le Sud (si cela est envisageable) et une conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires optimaux (orientation bioclimatique des habitations) tout en préservant l'intimité des futurs habitants ;
- La hauteur maximale des constructions principales sera limitée à 11 mètres (soit R+2+combles) maximum pour les logements collectifs et à 9m (R+1+combles) pour les logements de type individuel et/ou groupé depuis le terrain naturel du site ;
- Les futures constructions devront s'implanter de manière harmonieuse dans la pente du terrain et devront respecter un recul de 3 mètres minimum depuis les limites du périmètre du site. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur maximum de 1,60 mètres. Ce recul devra participer à l'aspect qualitatif des franges paysagères du site (espaces végétalisés et/ou jardinés) et ainsi être en harmonie avec l'environnement existant.

3.7.3 Préserver le cadre environnemental du site

L'aménagement du site vise à intensifier la perméabilité des sols, préserver les espaces verts et plantés afin d'en tirer les avantages (développement de la biodiversité, de l'ombre portée, de la gestion de l'eau, ...).

Préservation des éléments naturels du site :

- Le verger et fonds de jardin présent en périphérie Nord-Ouest du périmètre de l'OAP est à préserver ;
- Les arbres présents sur site devront être conservés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. En cas d'impossibilité les sujets devant être supprimés pourront être remplacés par des arbres de haute tige et/ou fruitiers en nombre au moins équivalent ;
- Les franges paysagères du site à maintenir et/ou créer devront être plantées et comporter une diversité d'essences végétales locales (voir guide des plantes autochtones PMA – 2012). Si elles sont clôturées, ces dernières devront être soit composées et/ou doublées d'une haie végétale soit composées d'une clôture à claire-voie (représentant la majeure partie de la hauteur) afin d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions. De plus, toute clôture devra permettre le passage de la petite faune (voir exemples : OAP « continuités écologiques ») ;

- Les espaces non bâtis devront être au maximum commun et rechercher un aspect perméable (espaces communs ; jardins ; ...) voire semi perméable (ex : espaces de stationnements ; local poubelles ; ...).



Verger et Fonds de jardin en limite Nord-Ouest de l'OAP à préserver



Limite de propriété Ouest située entre le secteur de verger et l'espace réservé aux constructions de type habitation

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les phénomènes de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales pourront être installés sur les parcelles afin de limiter l'arrosage.

3.8 OAP n°6 : Secteur de la rue du Cordonnier

Parti d'aménagement

Ce secteur situé en frange de l'urbanisation est occupé en grande partie par une friche autrefois espace de culture et de verger. Cet espace a bénéficié d'un permis d'aménager, délivré en 2022.

L'accès au site se fait depuis la route de Fesches-le-Châtel - RD 52 au Sud et la rue du Cordonnier au Nord. Il est enserré entre du tissu résidentiel pavillonnaire et le site de Technoland.

Il s'agira ici de proposer une opération d'aménagement résidentiel en tenant compte de la localisation et des caractéristiques du terrain (pente moyenne de 10%, corridor écologique, vues, ...).

La partie Nord du site donnant directement sur la RD 463 est occupée par un verger. En raison de l'état sanitaire du verger et de la difficulté technique et sécuritaire de créer une nouvelle voie de desserte sur la RD 463, il est convenu de préserver cet espace naturel.





Localisation et Périmètre de l'OAP n°6 – Secteur de la rue du Cordonnier

Octobre 2025



Le périmètre de la carte est précisé ici en toutes lettres

OAP Secteur rue du Cordonnier




Légende

-  Périmètre de l'OAP (15 560m²)
-  Courbes de niveaux (5 m)




Favoriser la diversité du parc de logements

-  Constructions de faible densité de type individuel pur
-  Constructions de moyenne densité de type individuel accolé et/ou intermédiaire

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

-  Desserte viaire (sens unique multimodal) avec système de noues filtrantes
-  Cheminement doux (piétons-cycles) à créer
-  Desserte de voirie à requalifier

Préserver le cadre environnemental du site

-  Corridor écologique à préserver/renforcer
-  Franges paysagères à créer
-  Linéaires de haies à préserver et/ou à créer



© Sources de la carte exhaustives. Traitement & Réalisation : ADU, 2025.



3.8.1 Favoriser la diversité du parc de logements

L'aménagement du secteur de la rue du Cordonnier se fera au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble, sans que celle-ci ne remette en cause la faisabilité du projet et le respect des principes d'aménagement énoncés.

Nombre de logements :

La zone accueillera un minimum d'environ 20 logements (soit une densité minimale d'environ 15 logements/ha).

Typologie de logements :

L'opération proposera les formes d'habitat dominantes suivantes :

- Individuels sur la partie Sud de l'opération ;
- Intermédiaires (ex : individuel groupé ou en bande) sur la partie Nord ;

D'autres typologies sont admises en complément :

- Collectifs ;

Statut d'occupation :

Il est encouragé la réalisation de tout ou partie de l'offre en location et/ou location-accession.

3.8.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte, accès et équipement :

- Une voie partagée multimodale avec un système de noues filtrantes sera aménagée pour desservir l'ensemble de l'opération et réguler les phénomènes de ruissellement. Au vu du nombre de bénéficiaires, un sens unique et une largeur modérée (environ 3 à 4m) seront recherchés.
- Les accès de l'opération seront requalifiés pour se raccorder à la voirie existante au Sud (route de Fesches-le-Chatel) et au Nord (rue du Cordonnier) ;

- Un aménagement de liaison douce traversant le corridor écologique et débouchant sur la partie Ouest de l'opération devra être envisager ;
- Les espaces de stationnements pourront être mutualisés et comprenant un revêtement semi-perméable ;

Insertion urbaine :

- Les futures constructions principales pourront rechercher une orientation vers le Sud (si cela est envisageable) et une conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires optimaux (orientation bioclimatique des habitations) tout en préservant l'intimité des futurs habitants ;
- La hauteur maximale des constructions principales sera limitée à 9m (R+1+combles) pour les logements de type individuel et/ou intermédiaires depuis le terrain naturel du site ;
- Les futures constructions devront s'implanter de manière harmonieuse dans la pente du terrain et devront respecter un recul de 3 mètres minimum depuis les limites du périmètre du site.
- Les clôtures (si elles existent) ne devront pas dépasser une hauteur maximum de 1,60 mètres vis-à-vis de l'espace public. Ces mesures participeront à l'aspect qualitatif des franges paysagères du site (espaces végétalisés et/ou jardinés) afin que l'opération soit en harmonie avec l'environnement existant.

3.8.3 Préserver le cadre environnemental du site

L'aménagement du site vise à maintenir une certaine perméabilité des sols, préserver les espaces verts et plantés afin d'en tirer les avantages (développement de la biodiversité, de l'ombre portée, de la gestion de l'eau, ...).

Préservation des éléments naturels du site :

- Un linéaire de haies avec une bande enherbée présents en périphérie Nord du périmètre de l'OAP sont à préserver et à restaurer. Ils serviront à la fois au maintien du corridor écologique traversant le site d'Est en Ouest et à la fois d'écran végétal pour limiter l'impact visuel des bâtiments de Technoland.
- Les arbres présents sur site devront être conservés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. En cas d'impossibilité les sujets devant être supprimés pourront être remplacés par des arbres de haute tige et/ou fruitiers en nombre au moins équivalent ;

- Les franges paysagères du site à maintenir et/ou créer devront être plantées et comporter une diversité d'essences végétales locales (voir guide des plantes autochtones PMA – 2012). Si elles sont clôturées, ces dernières devront être soit composées et/ou doublées d'une haie végétale soit composées d'une clôture à claire-voie (représentant la majeure partie de la hauteur) afin d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions. De plus, toute clôture devra permettre le passage de la petite faune (voir exemples : OAP « continuités écologiques ») ;
- Les espaces non bâtis devront être au maximum commun et rechercher un aspect perméable (espaces communs ; jardins ; ...) voire semi perméable (ex : espaces de stationnements ; local poubelles ; ...).



*Linéaire de haie et bande enherbée
situés en limite Nord à préserver et
restaurer*



*Vue du site depuis l'angle Nord-Ouest de
l'opération*

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les phénomènes de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales pourront être installés sur les parcelles afin de limiter l'arrosage.

3.9 OAP n°7 : secteur du Vernois

Parti d'aménagement

Ce secteur situé en frange de l'urbanisation est un ancien corridor de prairie-verger occupé aujourd'hui à la fois par un espace enherbé et à la fois par un corridor écologique boisé. Il représente pour la commune une opportunité de bouclage entre les quartiers résidentiels du Grand Faubourg (au Sud) et du Vernois (au Nord) permettant de limiter la circulation vers le centre-ville et envisager son désengorgement.

L'accès au site se fait depuis la rue du Grand Faubourg au Sud et le carrefour du Chemin de la forêt des Bresses et de la rue du Vernois au Nord. Il est enserré entre du tissu résidentiel pavillonnaire et le site de Technoland.

Il s'agira ici de proposer une opération d'aménagement résidentiel en tenant compte de la localisation et des caractéristiques du terrain (pente moyenne de 11%, corridor écologique, vue en direction du Nord, ...).

La partie Nord-Est du site est occupée par un corridor écologique composé de boisements. En raison des reculs à respecter vis-à-vis des futures constructions pour des questions sécuritaires, il est convenu de préserver au maximum cet espace naturel.




Localisation et Périmètre de l'OAP n°7 – Secteur du Vernois


Octobre 2025

Le périmètre de la carte est précisé ici en toutes lettres


OAP secteur du Vernois

Légende


 Périmètre de l'OAP (7 850m²)


 Courbes de niveaux (5 m)


Favoriser la diversité du parc de logements

 Constructions type individuel pur et/ou intermédiaire (groupé)

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

 Desserte viaire principale (double sens multimodal) avec noues filtrantes

 Entrée et sortie du site à requalifier

 Cheminement doux (piétons-cycles) à créer

 Chemin creux existant à valoriser

Préserver le cadre environnemental du site

 Espace boisé à préserver

 Franges paysagères à maintenir/créer



© Sources de la carte exhaustives. Traitement & Réalisation : ADU, 2025.



3.9.1 Favoriser la diversité du parc de logements

L'aménagement du secteur du Vernois se fera au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble, sans que celle-ci ne remette en cause la faisabilité du projet et le respect des principes d'aménagement énoncés.

Nombre de logements :

La zone accueillera un minimum **de 9 logements (soit une densité minimum d'environ 15 logements/ha)**.

Typologie de logements :

L'opération proposera les formes d'habitat dominantes suivantes :

- Individuels ;
- Intermédiaires (ex : individuel groupé ou en bande) ;

D'autres typologies sont admises en complément :

- Collectifs ;

Statut d'occupation :

Il est encouragé la réalisation de tout ou partie de l'offre en location et/ou location-accession.

3.9.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte, accès et équipement :

- Une voie partagée multimodale avec un système de noues filtrantes sera aménagée pour desservir l'ensemble de l'opération et réguler les phénomènes de ruissellement. Au vu du nombre de bénéficiaires, un sens unique et une largeur modérée (environ 3 à 4 mètres) seront recherchés.
- Les accès de l'opération seront requalifiés pour se raccorder à la voirie existante au Sud (rue du Grand-Faubourg) et au Nord (chemin de la forêt des Bresses) ;

- Un cheminement doux en parallèle de la voie principale au centre de l'opération et se raccordant au chemin creux existant au Nord devra être créé ; Si la localisation de celui-ci n'est pas jugée pertinente, il pourra être réalisé sur une des franges de l'opération.
- Les espaces de stationnements pourront être mutualisés et réalisés avec un revêtement semi-perméable de manière à limiter au maximum les phénomènes de ruissellement ;



Vue en direction du Sud sur l'espace voué à accueillir la voie de desserte et le cheminement doux

Insertion urbaine :

- Les futures constructions principales pourront rechercher une orientation vers le Sud (si cela est envisageable) et une conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires optimaux (orientation bioclimatique des habitations) tout en préservant l'intimité des futurs habitants ;
- La hauteur maximale des constructions principales sera limitée à 9m (R+1+combles) pour les logements de type individuel et/ou intermédiaires depuis le terrain naturel du site ;
- Les futures constructions devront s'implanter de manière harmonieuse dans la pente du terrain et devront respecter un recul de 3 mètres minimum vis-à-vis des limites du périmètre du site.
- Les clôtures (si elles existent) ne devront pas dépasser une hauteur maximum de 1,60 mètre vis-à-vis de l'espace public. Ces mesures participeront à l'aspect qualitatif des franges paysagères du site (espaces végétalisés et/ou jardinés) afin que l'opération soit en harmonie avec l'environnement existant.

3.9.3 Préserver le cadre environnemental du site

L'aménagement du site vise à maintenir une certaine perméabilité des sols, préserver les espaces verts et plantés afin d'en tirer les avantages (développement de la biodiversité, de l'ombre portée, de la gestion de l'eau, ...).

Préservation des éléments naturels du site :

- Le corridor écologique boisé en frange Est de l'opération devra être préservé et restauré. Il servira à la fois au maintien du corridor écologique traversant le site d'Est en Ouest et à la fois d'écran végétal pour limiter l'impact visuel des bâtiments de Technoland.
- Une bande paysagère pourra être proposée en continuité de ce corridor boisé et en parallèle du cheminement doux à aménager.
- Les arbres présents sur site devront être conservés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. En cas d'impossibilité les sujets devant être supprimés pourront être remplacés par des arbres de haute tige et/ou fruitiers en nombre au moins équivalent ;
- Les franges paysagères du site à maintenir et/ou créer devront être plantées et comporter une diversité d'essences végétales locales (voir guide des plantes autochtones PMA – 2012). Si elles sont clôturées, ces dernières devront être soit composées et/ou doublées d'une haie végétale soit composées d'une clôture à claire-voie (représentant la majeure partie de la hauteur) afin d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions. De plus, toute clôture devra permettre le passage de la petite faune (voir exemples : OAP « continuités écologiques ») ;
- Les espaces non bâtis devront être au maximum commun et rechercher un aspect perméable (espaces communs ; jardins ; ...) voire semi perméable (ex : espaces de stationnements ; local poubelles ; ...).



Vue en direction du Nord sur le secteur d'implantation des futures constructions et du corridor boisé à préserver

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les phénomènes de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales pourront être installés sur les parcelles afin de limiter l'arrosage.

3.10 OAP n° 8 : Secteur du Grand Faubourg

Parti d'aménagement

Ce secteur situé en frange de l'urbanisation est un ancien espace ouvert de prairie-verger occupé aujourd'hui par des boisements formant la limite d'un corridor écologique. Cet espace a bénéficié d'un certificat d'urbanisme opérationnel (Cub) positif délivré en 2022.

Il représente la dernière opération d'aménagement de la commune sur ce quartier résidentiel du Grand-Faubourg.

L'accès au site se fait depuis la rue du Grand Faubourg qui dessert l'opération sur la partie Nord et se finit en impasse carrossable.

Il s'agira ici de proposer une opération d'aménagement résidentielle de quelques habitations en tenant compte de la localisation et des caractéristiques du terrain (pente moyenne de 4%, corridor écologique, proximité immédiate avec l'activité du Tiny Ranch, ...).

La partie Sud-Est du site est occupée par un corridor écologique boisé (anciennement prairies-vergers dans les années 70). En raison des reculs à respecter vis-à-vis des futures constructions pour des questions sécuritaires, il est convenu de préserver au maximum cet espace naturel.



Localisation et Périmètre de l'OAP n°8 – Secteur du Grand Faubourg


Octobre 2025

Le périmètre de la carte est précisé ici en toutes lettres

OAP secteur du Grand Faubourg

Légende

 Périmètre de l'OAP (5 700m²)


 Courbes de niveaux (5 m)

Favoriser la diversité du parc de logements


 Constructions type individuel et/ou intermédiaires (groupé)

 Espace déjà bâti

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

 Desserte viaire (sens unique multimodal) à créer

Préserver le cadre environnemental du site

 Corridor écologique à préserver

 Franges paysagères à maintenir/créer



3.10.1 Favoriser la diversité du parc de logements

L'aménagement du secteur du Grand Faubourg se fera soit au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure par une succession d'opérations individuelles, sans que celles-ci ne remettent en cause la faisabilité du projet et le respect des principes d'aménagement énoncés.

A titre d'exemple, les secteurs A (partie Est) et B (partie Ouest) de l'opération pourront être aménagés de manière indépendante l'un de l'autre.

Nombre de logements :

La zone accueillera un minimum d'environ 5 logements (entre 20 et 25 ha).

Typologie de logements :

L'opération proposera les formes d'habitat dominantes suivantes :

- Individuels ;
- Intermédiaires (ex : individuel groupé ou en bande) ;

D'autres typologies sont admises en complément :

- Collectifs ;

Statut d'occupation :

Il est encouragé la réalisation de tout ou partie de l'offre en location et/ou location-accession.

3.10.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte, accès et équipement :

- Une voie unique partagée et multimodale avec un système de noues filtrantes sera aménagée pour desservir l'ensemble de l'opération et réguler les phénomènes de ruissellement. Au vu du nombre de bénéficiaires, un sens unique et une largeur modérée (environ 3 à 4m) seront recherchés. En cas

d'impossibilité de réaliser un bouclage, un voie à double sens d'une largeur modérée sera réalisée depuis la rue du Grand-Faubourg avec une placette de retournement.

- En cas de voie de bouclage, les accès de l'opération ainsi que la voirie passant au Nord de l'opération seront requalifiés afin d'avoir un raccordement uniforme avec le reste de la voirie existante (rue du Grand-Faubourg) ;
- Les espaces de stationnements pourront être mutualisés et réalisés avec un revêtement semi-perméable de manière à limiter au maximum les phénomènes de ruissellement ;

Insertion urbaine :

- Les futures constructions principales pourront rechercher une orientation vers le Sud (si cela est envisageable) et une conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires optimaux (orientation bioclimatique des habitations) tout en préservant l'intimité des futurs habitants ;
- La hauteur maximale des constructions principales sera limitée à 9m (R+1+combles) pour les logements de type individuel et/ou intermédiaires depuis le terrain naturel du site ;
- Les futures constructions devront s'implanter de manière harmonieuse dans la pente du terrain et devront respecter un recul de 3 mètres minimum vis-à-vis des limites du périmètre du site.
- Les clôtures (si elles existent) ne devront pas dépasser une hauteur maximum de 1,60 mètres vis-à-vis de l'espace public. Ces mesures participeront à l'aspect qualitatif des franges paysagères du site (espaces végétalisés et/ou jardinés) afin que l'opération soit en harmonie avec l'environnement existant.

3.10.3 Préserver le cadre environnemental du site

L'aménagement du site vise à maintenir une certaine perméabilité des sols, préserver les espaces verts et plantés afin d'en tirer les avantages (développement de la biodiversité, de l'ombre portée, de la gestion de l'eau, ...).

Préservation des éléments naturels du site :

- Le corridor écologique boisé en frange Sud et Est de l'opération devra être préservé et restauré afin d'assurer son maintien.
- Une bande paysagère et/ou espaces verts pourront être aménagés en complément sur les futures parcelles de l'opération.

- Les arbres présents sur site devront être conservés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. En cas d'impossibilité les sujets devant être supprimés pourront être remplacés par des arbres de haute tige et/ou fruitiers en nombre au moins équivalent ;
- Les franges paysagères du site à maintenir et/ou créer devront être plantées et comporter une diversité d'essences végétales locales (voir guide des plantes autochtones PMA – 2012). Si elles sont clôturées, ces dernières devront être soit composées et/ou doublées d'une haie végétale soit composées d'une clôture à claire-voie (représentant la majeure partie de la hauteur) afin d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions. De plus, toute clôture devra permettre le passage de la petite faune (voir exemples : OAP « continuités écologiques ») ;
- Les espaces non bâtis devront être au maximum commun et rechercher un aspect perméable (espaces communs ; jardins ; ...) voire semi perméable (ex : espaces de stationnements ; local poubelles ; ...).

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les phénomènes de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales pourront être installés sur les parcelles afin de limiter l'arrosage.



Vue sur l'accès Ouest depuis la rue du Grand Faubourg à aménager



Vue sur le chemin forestier à requalifier et sur le corridor boisé à préserver en limite Est de l'opération

Gestion des eaux pluviales

3.11 OAP n°9 : Secteur du Parc

Parti d'aménagement

Ce secteur défriché situé en frange de l'urbanisation était précédemment boisé. Il bénéficie d'un permis d'aménager délivré en 2022 et a fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier (DOC) en 2025. De ce fait, les principes de l'OAP du Parc tiennent compte du projet accordé en listant les aménagements impondérables à respecter.

Il représente une opération d'aménagement accordée pendant la phase de révision du PLU. Le projet de PLU doit donc tenir compte de cette opération et l'envisager comme une opération à venir.

Les accès se font depuis la rue de la Libération (partie Sud), depuis l'impasse du Parc (partie Nord) et depuis la rue des Bergeronnettes (partie Ouest).

Il s'agira ici de proposer une opération d'aménagement d'ensemble en tenant compte de la localisation et des caractéristiques du terrain (pente moyenne de 8%, phénomènes de ruissellement connus, réservoir de biodiversité, proximité immédiate de l'entrée de ville, ...).

La partie Sud-Est du site est occupée par un espace boisé. En raison des reculs à respecter vis-à-vis des futures constructions pour des questions sécuritaires, il est convenu de préserver au maximum cet espace naturel. Par conséquent, le PLU antérieur avait prévu le reboisement d'une bande tampon d'environ 1 hectare situé entre le bois et les futures constructions.



Localisation et Périmètre de l'OAP n°9 – Secteur du Parc



3.11.1 Favoriser la diversité du parc de logements

L'aménagement du secteur du Parc se fera au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble, sans que celle-ci ne remette en cause la faisabilité du projet et le respect des principes d'aménagement énoncés.

Nombre de logements :

La zone accueillera **environ 24 logements (soit environ 10 logements/ha minimum)**.

Typologie de logements :

L'opération proposera les formes d'habitat dominantes suivantes :

- Individuels ;

D'autres typologies sont admises en complément :

- Intermédiaires (ex : individuel groupé ou en bande)
- Collectifs ;

Statut d'occupation :

Il est encouragé la réalisation de tout ou partie de l'offre en location et/ou location-accession.

3.11.2 Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte, accès et équipement :

- Une voie unique partagée et multimodale Est-Ouest avec un système de noues filtrantes sera aménagée pour desservir l'ensemble de l'opération et réguler les phénomènes de ruissellement. Elle pourra être complétée par une voie à sens unique (Nord-Sud) reliant la rue des Bergeronnettes. Au vu du nombre de bénéficiaires, des largeurs modérées seront recherchés.
- Les accès de l'opération seront requalifiés pour se raccorder à la voirie existante. A l'Est (impasse du Parc), au Nord (rue des Bergeronnettes) et au Sud (rue de la Libération). En raison de la présence de l'entrée de ville et du

trafic relativement important qui transit au quotidien, une attention particulière sera portée au traitement et au calibrage de l'accès Sud de l'opération.

- Les espaces de stationnements pourront être mutualisés et réalisés avec un revêtement semi-perméable de manière à limiter au maximum les phénomènes de ruissellement ;
- Le cheminement doux des Coperies sera conforté et valorisé afin qu'il joue pleinement son rôle de connexion douce (piétons-cycles) stratégique à l'échelle communale (cf. OAP Mobilités Douces) entre les quartiers résidentiels du coteau et les équipements structurants d'Etupes.
- Des cheminements internes à l'opération pourront être aménagés afin de rendre accessible l'espace de verger au Sud à la fois aux résidents et aux personnes extérieures.



Exemple d'aménagement de voirie avec système de noues filtrantes – Zone du Charmontet



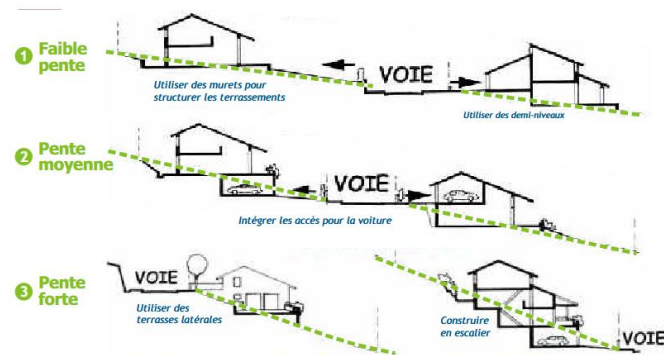
Cheminement doux des Coperies à conforter et valoriser

Insertion urbaine :

- Les futures constructions principales pourront rechercher une orientation vers le Sud (si cela est envisageable) et une conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires optimaux (orientation bioclimatique des habitations) tout en préservant l'intimité des futurs habitants ;
- La hauteur maximale des constructions principales sera limitée à 9m (R+1+combles) pour les logements de type individuel et/ou intermédiaires depuis le terrain naturel du site ;
- Les futures constructions devront s'implanter de manière harmonieuse dans la pente du terrain en évitant au maximum les travaux de déblais-remblais. Par exemple, l'insertion des espaces de stationnements (garages) pourra se faire

sur la partie basse du terrain de manière à s'intégrer au mieux dans la pente et le paysage. Par ailleurs, les constructions devront respecter un recul de 3 mètres minimum vis-à-vis des limites du périmètre du site.

- Les clôtures (si elles existent) ne devront pas dépasser une hauteur maximum de 1,60 mètres vis-à-vis de l'espace public. Ces mesures participeront à l'aspect qualitatif des franges paysagères du site (espaces végétalisés et/ou jardinés) afin que l'opération soit en harmonie avec l'environnement existant.



Exemples de solutions adaptées aux différents types de pentes – CAUE du Tarn

3.11.3 Préserver le cadre environnemental du site

L'aménagement du site vise à maintenir une certaine perméabilité des sols, préserver les espaces verts et plantés afin d'en tirer les avantages (développement de la biodiversité, de l'ombre portée, de la gestion de l'eau, ...).

Préservation des éléments naturels du site :

- L'espace boisé en frange Sud et Est de l'opération devra être préservé.
- Une bande de vergers sera créée formant un tampon entre le bois et les futures constructions. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des d'arbres de manière à ce qu'ils soient à bonne distance les uns des autres et jouissent d'un ensoleillement optimal.
- Les arbres présents sur site devront être conservés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. En cas d'impossibilité les sujets devant être supprimés pourront

être remplacés par des arbres de haute tige et/ou fruitiers en nombre au moins équivalent ;

- Les franges paysagères du site à maintenir et/ou créer devront être plantées et comporter une diversité d'essences végétales locales (voir guide des plantes autochtones PMA – 2012). Si elles sont clôturées, ces dernières devront être soit composées et/ou doublées d'une haie végétale soit composées d'une clôture à claire-voie (représentant la majeure partie de la hauteur) afin d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions. De plus, toute clôture devra permettre le passage de la petite faune (voir exemples : OAP « continuités écologiques ») ;
- Les espaces non bâtis devront être au maximum commun et rechercher un aspect perméable (espaces communs ; jardins ; ...) voire semi perméable (ex : espaces de stationnements ; local poubelles ; ...).



Amorce de l'entrée de ville et de la partie Sud de l'opération à requalifier

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les phénomènes de ruissellement. Des systèmes de récupération des eaux pluviales pourront être installés sur les parcelles afin de limiter l'arrosage.

De plus, l'opération devra prendre en compte les phénomènes de ruissellement existants en limitant leur impact. Pour cela, un système de récupération des eaux pluviales pourra être aménagé sur le site. A défaut, celui-ci pourrait être réalisé sur la parcelle communale adjacente au projet (section B n°914).

3.12 OAP n°10 : Centre-Ville

Contexte et objectifs

Cœur de la commune, le centre-ville d'Étupes bénéficie d'une situation privilégiée avec la concentration de commerces, services, équipements publics ainsi qu'un patrimoine architectural et végétal de qualité. Ce secteur à la fois vivant et hétérogène joue un rôle structurant pour la commune et les communes périphériques.

Cependant, la concentration de fonctions (économiques et patrimoniales) qui fait le succès du centre pourrait être mise à mal en raison de l'absence d'outils de protection. De plus, il est traversé par de nombreux axes routiers dont la RD 463, qui coupent l'espace, réduisent la place des piétons et des mobilités douces et donnent un aspect parfois très routier et minéral au lieu.

Malgré ces contraintes, le centre dispose d'opportunités/potentiels de transformation importants qui permettent d'envisager des évolutions. Cet espace en mutation est à la croisée d'enjeux de requalification, de densification maîtrisée et de renforcement des fonctions urbaines.

L'objectif est de transformer progressivement ce centre en un espace public plus agréable, apaisé et fonctionnel conciliant développement urbain, valorisation du cadre de vie et préservation du tissu économique et du patrimoine existant. Il s'agit notamment :

- D'encourager l'usage des mobilités douces ;
- De redonner une cohérence et une qualité aux espaces publics ;
- De renforcer l'attractivité du centre par une programmation mixte : logements, commerces-services, stationnements, espaces végétalisés.

Une stratégie issue du projet « Cœur de ville »

En 2021, la commune s'est dotée d'un plan de référence « Cœur de ville », fondé sur plusieurs constats et sur une stratégie de revitalisation structurée autour de 4 axes.

Principaux constats :

- Espace public dévolu à l'usage de la voiture laissant peu de place à l'usage des modes doux ;
- Espace fracturé par le passage de la RD 463 donnant un caractère routier au centre ;
- Absence d'espace central, de lieu remarquable et de convivialité ;

- Dispersion des commerces, services et équipements le long de l'axe principal (RD 463) et des rues connexes ;
- Opportunités foncières stratégiques encore inexploitées.

Axes de développement :

- Compléter les fonctions du centre-ville ;
- Améliorer l'accessibilité aux fonctions centrales ;
- Redonner une qualité urbaine aux espaces publics ;
- Inscrire le projet dans son environnement ;

Une déclinaison opérationnelle via l'OAP centre-ville

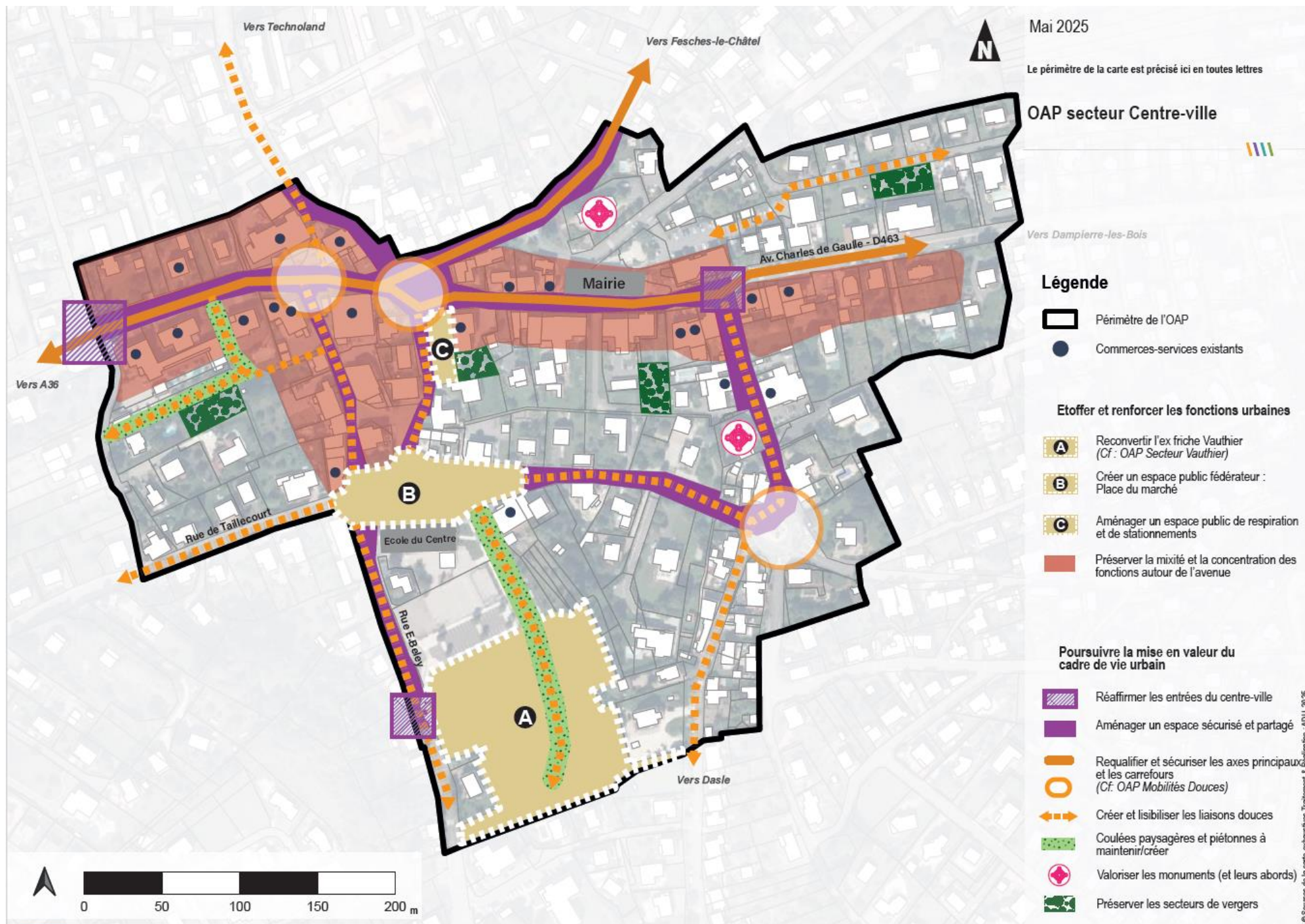
La commune a déjà engagé et réalisé quelques actions fléchées dans le plan de référence « Cœur de ville » et souhaite poursuivre cette dynamique de revitalisation.

L'OAP du centre-ville traduit concrètement cette stratégie dans le PLU. Elle vise à encadrer les futurs projets d'aménagement et à accompagner les mutations du centre dans une logique progressive et partagée, en lien étroit avec les habitants et les partenaires du territoire.

Elle sert de base d'échange et de document de référence pour l'accueil de futurs projets dans une vision partagée de l'avenir d'Étupes.

Les **grands objectifs** déclinés dans cette **OAP** sont :

- **Etoffer et renforcer les fonctions urbaines du centre-ville**
- **Poursuivre la mise en valeur du cadre de vie urbain**



3.12.1 Etoffer les fonctions urbaines du centre-ville

Dans la continuité de la démarche du **projet Cœur de Ville** engagée par la commune d'Étupes, cette OAP vise à renforcer le rôle et l'attractivité du centre-ville en confortant ses fonctions résidentielles, économiques et sociales. L'enjeu est de recréer un cœur de vie animé, agréable et fonctionnel.

Reconvertir l'ex friche Vauthier

Le secteur de l'ex friche industrielle dit *Vauthier* représente un **levier stratégique pour le renforcement du centre**. Sa reconversion en un quartier résidentiel permettra la création d'une **offre de logements de qualité et adaptée** aux besoins actuels. Le traitement architectural et urbain garantira une mixité des formes et des typologies bâties et une insertion respectueuse vis-à-vis des tissus environnant existants.

Ce futur lieu de vies bénéficiera d'aménagements doux et paysagers symbolisés par une **coulée verte piétonne qui assurera une porosité et une connexion du site à son environnement notamment vers le centre-ville**. Cf : OAP Secteur Vauthier.

Créer un espace public fédérateur : la place du marché

Principalement dévolu à l'usage de la voiture, le centre-ville d'Étupes est dépourvu d'espace public majeur voué aux modes doux. La création de cet **espace public central et fédérateur**, sur le site de la place du marché, répond à la volonté de la municipalité de doter le centre d'un lieu de convivialité fort, ouvert à des usages variés, notamment l'accueil d'un marché non sédentaire. Ce lieu **situé à l'interface entre le futur quartier résidentiel Vauthier et le centre-ville** jouera un rôle structurant dans l'animation commerciale et sociale du centre, en articulation avec les fonctions existantes et futures.

Les **objectifs d'aménagement sur cet espace stratégique** seront de :

- **Questionner le partage de l'espace** en laissant une place plus importante à l'usage des modes doux sans compromettre la fonctionnalité de l'école élémentaire (stationnements temporaires pour les bus scolaires et automobiles) ;
- **Désimperméabiliser** ce site minéralisé en proposant une végétalisation des espaces non circulés et sol semi-perméables pour les espaces de stationnements ;
- **Travailler sur la connexion physique et la perception visuelle** entre le centre et le quartier Vauthier.



Vues en direction de la rue de Taillecourt et en direction de l'Est sur la rue du C.Peugeot

Aménager un espace public de respiration et de stationnements

De manière générale, le centre-ville nécessite une réorganisation et une valorisation de ces espaces publics et de stationnements. Dans cette perspective, la commune a pour ambition de mobiliser l'espace situé à l'angle de la rue du Moulin et de la RD 463.

Composé actuellement du parking de la supérette et d'un fond de jardin, **l'objectif pour la commune est double** :

- D'une part, **créer un espace public de qualité** en maintenant le plus possible le verger existant afin de proposer un lieu de rencontres et de fraîcheur ;
- D'autre part, **aménager un espace de stationnements semi-perméable** le long de la rue du Moulin depuis la RD 463, pour assurer l'accueil de la clientèle des commerces-services.



Parking existant à requalifier pris depuis le rond-point de la RD 463



Espace qui accueillera d'une part l'extension du parking et d'autre part l'espace public de qualité

L'aménagement de ces espaces visera :

- Une **transition fluide et poreuse entre les deux espaces** de manière à valoriser le verger existant tout en favorisant une mixité d'usages et en assurant la fonctionnalité de chaque espace ;
- Une **perméabilité du sol accrue** pour limiter le phénomène de surchauffe urbaine en centre-ville (forte minéralité et imperméabilisation) en maintenant au maximum un sol végétal sur l'espace de rencontres et en proposant un sol semi-perméable pour les stationnements ;
- Une **intégration paysagère et urbaine de qualité** avec un travail sur le partage de l'espace entre piétons et automobilistes en travaillant sur les franges de l'espace et ses perceptions depuis les axes routiers.

Préserver la mixité et la concentration des fonctions autour de l'avenue

Il s'agira ici de maintenir et encourager la diversité et la concentration de fonctions le long de l'avenue du Général de Gaulle (habitat, commerces, services, équipements). Ces **deux principes permettent d'assurer la vitalité économique et sociale du centre-ville** dans une logique de proximité.

L'instauration d'un linéaire commercial et d'un droit de préemption urbain commercial (DPUC) par la municipalité permettra en partie de répondre à cette orientation.

3.12.2 Poursuivre la mise en valeur du cadre de vie urbain

L'amélioration du cadre de vie constitue le second pilier de l'OAP Centre-ville. Il repose sur la promotion des mobilités douces, la requalification et la végétalisation des espaces publics et la valorisation du patrimoine bâti et paysager.

Les principes déclinés ci-dessous font écho à l'OAP Mobilités Douces et au projet « Cœur de ville » qui visent tous deux une sécurisation et un partage équilibré de l'espace public en redonnant une place majeure aux modes de déplacements doux (cf. *OAP Mobilités Douces d'Etupes*).

Réaffirmer les entrées du centre-ville

Les entrées principales du centre-ville identifiées sur la RD 463 et la rue E.Beley devront faire l'objet de travaux d'aménagement et requalification afin de **renforcer la lisibilité, la porosité, la pacification et l'attractivité du centre**. Depuis ces entrées, il est attendu un travail qualitatif sur les revêtements, la signalétique, le mobilier urbain afin de rééquilibrer le partage de l'espace entre les différents modes de déplacements et d'apaiser la circulation dans l'hypercentre.



Entrée de ville Ouest du centre-ville d'Etupes



Projet d'entrée de ville réqualifiée – Sucé-sur-Erdre (44)

Aménager un espace sécurisé et partagé

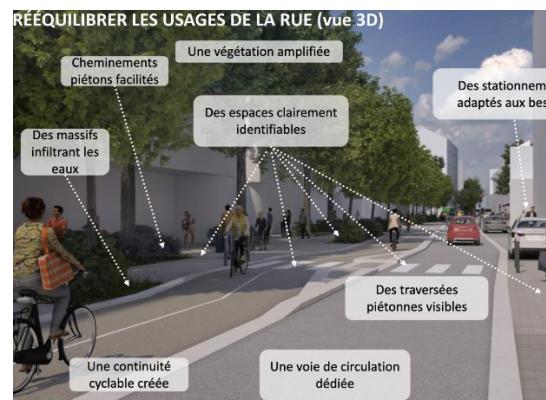
L'OAP prévoit l'aménagement d'un **espace sécurisé et partagé destiné à réduire les l'impact des déplacements automobiles individuels afin d'accueillir différents usages** (piétons, cyclistes, jeux, repos), dans une logique d'inclusivité et de mixité des publics. Cette transformation portera à la fois sur l'espace public routier et ses abords (trottoirs ; espaces de stationnements ; ...)

Requalifier et sécuriser les axes principaux et les carrefours

Les **axes principaux** feront l'objet d'une requalification globale selon les principes de la **mobilité apaisée** (cf. *OAP Mobilités Douces d'Étupes*), incluant la réduction de la linéarité et de l'emprise routière, l'amélioration des franchissements, la sécurisation des carrefours et une meilleure qualité et intégration paysagère.

Créer et lisibiliser les liaisons douces

L'OAP prévoit de **renforcer les liaisons piétonnes et cyclables**, tant à l'intérieur du centre qu'avec les quartiers périphériques, afin de mieux connecter les pôles de vie entre eux et aux quartiers résidentiels. Ce maillage doux contribuera à l'attractivité résidentielle du centre et à une appropriation apaisée de l'espace public.



Exemple d'un projet de requalification de voirie – Issy les Moulineaux (91)



Exemple de requalification d'une entrée de ville – Gentilly (94)

Créer des coulées paysagères et piétonnes

L'OAP prévoit la **création et le maintien de coulées paysagères et piétonnes**. Ces aménagements à la fois corridors écologiques urbains et promenades piétonnes, permettent de structurer le tissu urbain en redonnant une place plus importante aux modes doux, tout en rafraîchissant et verdissant le centre-ville et en connectant les espaces publics entre eux.

Les coulées paysagères et piétonnes prévues sont :

- entre l'opération Vauthier et le centre-ville (place du marché).
- entre l'impasse des Alouettes et la RD 463.



La coulée verte d'Étupes assurant la connexion entre la Basse Vallée de l'Allan et le centre-ville

Exemple de coulée verte dans un quartier résidentiel – Stains (93)

Valoriser les monuments et leurs abords

La mise en valeur du patrimoine bâti et paysager passera par des interventions ciblées sur les **monuments emblématiques du centre-ville** et leurs abords, dans le but de renforcer leur visibilité, leur accessibilité et leur rôle dans l'identité urbaine de la commune. En complément de l'intervention publique, l'OAP Patrimoine vise la préservation et la valorisation du patrimoine bâti privé (cf. *OAP Patrimoine d'Étupes*).

Préserver les vergers en secteur sensible

Les **vergers existants** seront conservés et valorisés dans une logique de continuité écologique et de maintien d'espaces de respiration et de nature en ville. Leur préservation participe à la qualité paysagère et à l'identité locale du centre.