

# PLAN LOCAL D'URBANISME

3

## EXTRAIT DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de  
BALBIGNY (42)



### **Plan Local d'Urbanisme : 9 octobre 2018**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 9 Octobre 2018*

### **Révisions et modifications :**

#### **Révision allégée n°1 (avec examen conjoint) :**

Délibération de prescription en date du 18 juin 2019

Délibération d'arrêt du projet en date du 6 avril 2021

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 avril 2021*



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

Tél : 04 77 67 83 06

E-mail : [urbanisme@realites-be.fr](mailto:urbanisme@realites-be.fr) [www.realites-be.fr](http://www.realites-be.fr)

URBANISME **BIO INSIGHT**



## SOMMAIRE

Sommaire .....	1
Préambule .....	2
I. Echancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat .....	4
II. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (L.151-7° du Code de l'Urbanisme) : .....	5
Zone UB : Secteur du Centre, rue du 11 Novembre .....	5
Zone UEz : emprise du site SAMRO.....	8
Les abords de Loire et le site de la laiterie .....	11
III. Orientations d'aménagement et de programmation valant règlement (R.151-8° du Code de l'Urbanisme) : .....	14
A. Zones 1AUb : Secteur de concillon.....	14
B. Zone 1AUb : Secteur du Centre, rue de la République.....	21
C. Zone 1AUb : Secteur du Centre, de la Gare .....	26
D. Zone 1AUc : Secteur de valencioux sud.....	32
E. Zone 1AUI : Secteur Valencioux Nord .....	38
F. Zone 1AUe : Secteur Chanlat .....	43
Annexe : nuancier de couleurs des façades.....	49

## PREAMBULE

### **Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Balbigny a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme. Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune et constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** sont définies en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par l'article L.151-7 du code de l'urbanisme :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

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

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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. »*

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Des **orientations d'aménagement et de Programmation sans règlement** ont également été définies au titre de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

*Elles portent au moins sur :*

*1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*

*2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*

*3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*

*4° Les besoins en matière de stationnement ;*

*5° La desserte par les transports en commun ;*

*6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ».*

## **DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ONT ETE REALISEES POUR LES SECTEURS SUIVANTS :**

Des **orientations d'aménagement et de programmation** ont été réalisées pour les secteurs suivants :

### Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (L.151-7° du Code de l'Urbanisme) :

- En UB, sur le secteur du bourg, rue du Onze Novembre, sur un secteur à requalifier
- En zone UEz, sur l'emprise du site SAMRO, secteur à requalifier
- En zones N et NL, comprenant le site de la Laiterie et les bords de Loire.

### Orientations d'aménagement et de programmation valant règlement (R.151-8° du Code de l'Urbanisme) :

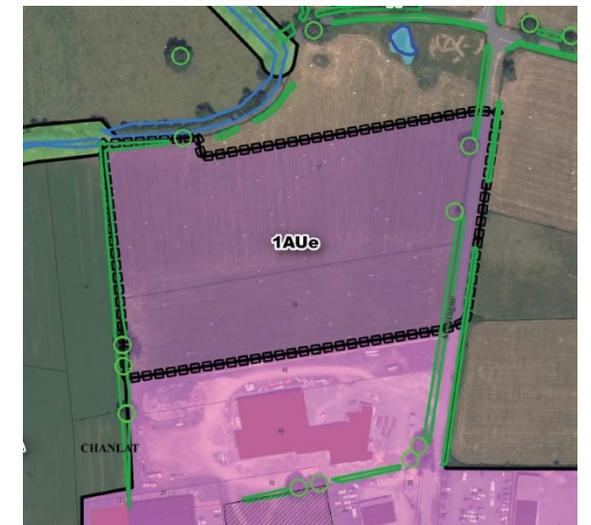
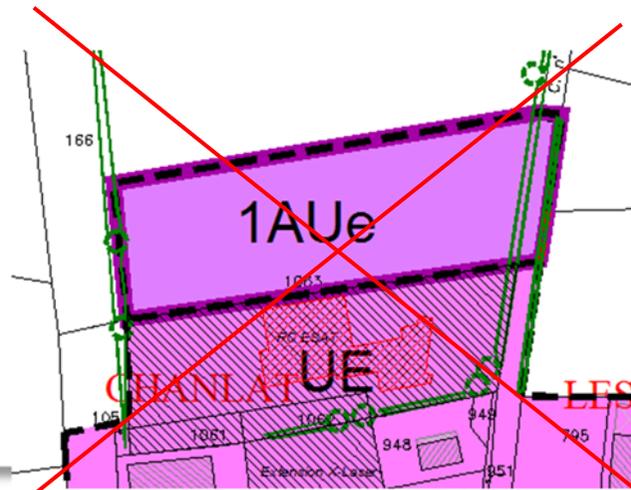
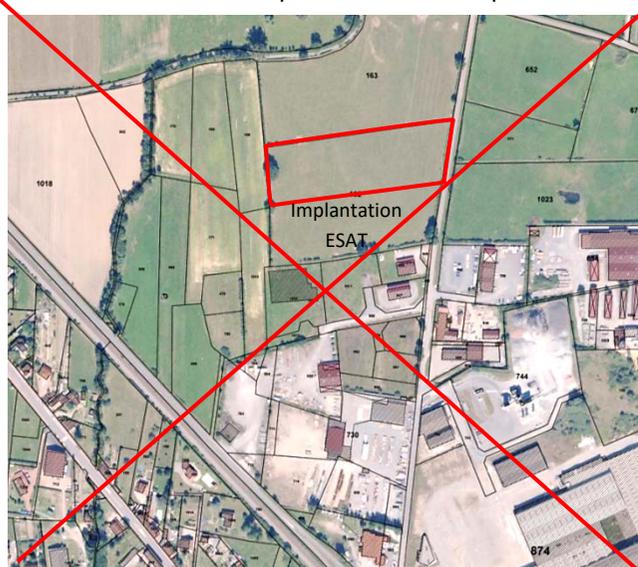
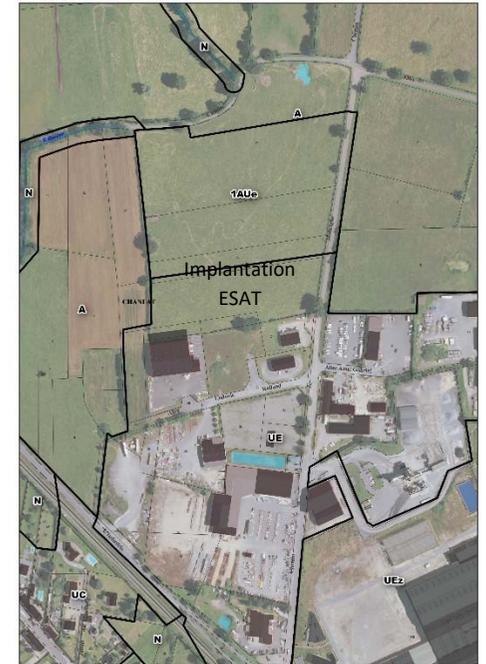
- En zones 1AUb, sur le secteur de Concillon, sur deux sites de développement de l'habitat
- En zone 1AUb, sur le Centre, rue de la République, site à requalifier et développer
- En zone 1AUb, sur le Centre, secteur de la Gare, secteur à urbaniser à vocation d'habitat, à densifier
- En zone 1AUc, sur le secteur de Valencieux Sud, à vocation d'habitat
- En zone 1AUL, sur le secteur de Valencieux Nord, pour un projet d'équipement public (salle multi-activités)
- En zone 1AUe, sur le secteur de Chanlat, pour le développement économique à vocation industrielle et artisanale.

Un échancier d'ouverture à l'urbanisation a été réalisé et porte sur les zones à urbaniser à vocation d'habitat.

## F. ZONE 1AUe : SECTEUR CHANLAT

### Description du site actuel

- **Superficie** : Le périmètre de la zone 1AUe représente ~~1,4~~ **2,83** hectares (hors voirie extérieure).
- **Localisation** : Dans le quartier de Chanlat, en extension de la zone économique existante de Chanlat.
- **Accès-desserte** : La zone est desservie par le chemin de ~~Chanlat Montagne à l'Est~~ (VC 13) **et le chemin de Chanlat au Nord**.
- **Composition** : Les parcelles ne sont pas construites.
- **Objectifs** : L'urbanisation de ce secteur vise à :
  - Permettre, **de façon générale**, l'accueil d'entreprises artisanales et industrielles sur la commune.
  - Répondre à une demande **spécifique d'une entreprise spécialisée dans la teinturerie haut de gamme**.
  - Etoffer le nombre d'emplois en lien avec la croissance démographique.
  - Disposer de terrains rapidement urbanisables **pour assurer une construction d'ici 2022**.



## Parti d'aménagement

### • Mixité fonctionnelle et sociale

#### Orientations:

- Urbanisation au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.

#### Mixité fonctionnelle :

- Industrie
- Commerce de gros
- Entrepôts uniquement s'ils sont liés à une activité présente dans la zone
- Bureau
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### • Qualité architecturale, urbaine et paysagère

#### Organisation urbaine des constructions :

- ~~Favoriser une implantation des~~ **Implanter les** constructions en lien avec la topographie, l'exposition, de façon à faciliter un éclairage naturel optimal, à permettre un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, répondant aux orientations du développement durable en matière d'économie d'énergie. **Ainsi, les constructions seront implantées selon un axe Est-Ouest.**
- Respecter un recul de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement du chemin de ~~Chanlat~~ **de Montagne.**
- Respecter un recul de minimum 5 mètres par rapport à la limite Ouest de la zone.
- Respecter une hauteur maximale de 15 mètres à l'égout de toiture. Une hauteur supérieure peut être admise pour des impératifs techniques.

#### Caractéristiques paysagères :

- Maintenir la haie bocagère présente en limite Ouest de la zone et l'accompagner par une trame verte sur cette limite permettant de faire la transition entre espace agricole et espace économique.
- ~~Réaliser un aménagement paysager le long du chemin de Chanlat, avec des arbres et arbustes d'essences locales, en poursuivant les aménagements et plantations existants.~~
- ~~Maintenir la haie bocagère présente en limite Est de la zone le long du chemin de Montagne, excepté pour la création d'accès routiers ou modes actifs.~~
- ~~Maintenir les arbres identifiés au plan de zonage.~~
- Créer des stationnements non imperméabilisés et paysagers pour le stationnement des véhicules légers uniquement, excepté pour les Installations Classées pour la protection de l'environnement.
- Localiser les espaces de stockage et dépôts à ciel ouvert à l'arrière des bâtiments, de façon non visible de l'espace public, et les intégrer par un aménagement paysager.

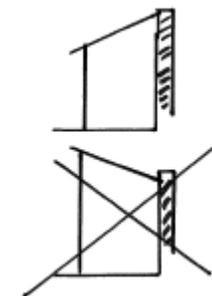
#### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

- Mouvement de terrain :

Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

- Toitures :

Les toitures à une seule pente, mais hors toitures terrasses, sont admises uniquement en extension de bâtiments existants, à condition que la toiture de la nouvelle construction soit adossée par le point le plus haut de la toiture par rapport au bâtiment principal ou pour un bâtiment annexe d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



En dehors des toitures terrasses, des vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif et aux panneaux solaires ou photovoltaïques, les matériaux de couverture seront de couleur rouge, ou gris ou végétalisé.

Les toitures terrasses ou avec une très faible pente sont admises.

~~Une harmonie des toitures doit être recherchée sur l'ensemble de la zone.~~

#### - Façades :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que la pierre de pays ou le bois de couleur naturelle, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent en annexe de l'orientation d'aménagement et de programmation. Les enduits à gros relief sont interdits.

Pour les bardages, la couleur sera le gris anthracite, avec une possibilité de couleurs blanche et noire en très faible surface sur la façade.

Une mise en lumière de la façade principale sera réalisée, façades des bureaux donnant sur la rue de Montagne, avec un traitement architectural de qualité.

Les textures de matériaux de façade doivent rester mates.

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps et les imitations sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pergolas, aux annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, aux piscines, aux serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif et aux panneaux solaires ou photovoltaïques.

#### - Clôtures :

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 m maximum,
- Soit d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,4 m et 0,8 m, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades, avec possibilité d'un garde-corps ou d'un grillage ; le tout d'une hauteur maximum de 1,6 m (mur bas + grillage ou garde-corps).
- Soit d'un mur haut couvert par des couvertines, réalisé en bois ou en pierre de pays ou de couleur respectant celle du nuancier des façades,

d'une hauteur maximum de 1,6 m. Si un mur d'une hauteur supérieure à 1,6 m est déjà existant en continuité, il est possible de poursuivre le mur avec une hauteur maximale de 2 m.

- Soit d'une haie d'essences locales et variées.

Une harmonie des clôtures sera réalisée sur l'ensemble de chaque opération, et plus particulièrement le long de chaque voie de desserte.

Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour tenir compte de la nature des constructions (ex dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité publique.

#### • **Besoins en stationnement et desserte routière et piétonne**

##### Organisation fonctionnelle : déplacements :

- La zone économique sera desservie au maximum par deux accès routiers, **et éventuellement un accès pompiers supplémentaire**, à l'Est depuis le chemin de ~~Chanlat~~ Montagne.
- **Une desserte modes actifs sera réalisée le long du chemin de Montagne dans la poursuite de l'existant, avec un trottoir suffisamment large répondant aux normes d'accessibilité, ainsi qu'une piste cyclable le long de la voie.**
- **Une entrée modes actifs sera ainsi réalisée au niveau de la zone, au plus proche de la partie bureaux.**

##### Organisation fonctionnelle : stationnement :

- Les stationnements devront être adaptés au besoin de l'opération (*stationnement des véhicules de livraison, véhicules du personnel et des visiteurs,...*)
- Une recherche de mutualisation des stationnements sera effectuée.
- Les stationnements extérieurs des véhicules légers seront non imperméabilisés ~~et paysagers~~, excepté pour les Installations Classées pour la protection de l'environnement.
- **Les stationnements seront soit plantés, soit recouverts d'ombrières photovoltaïques.**

- Pour les bureaux, il est imposé **une quinzaine de stationnements vélo au minimum une place de stationnement vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

## La desserte en transports en commun :

- Secteur à proximité du pôle multimodal, situé à environ 500 m, **avec l'aménagement d'une piste cyclable le long de la rue de l'Industrie, entre le pôle multimodal et le chemin de Montagne et la zone d'activités.**

## • Qualité environnementale et prévention des risques

### Qualité environnementale :

- Les bâtiments chercheront à développer des principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie positive » (aussi appelés BPOS), incorporant les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées. *Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour devenir passif, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.*
- **Une certification environnementale internationale, incluant à la fois le bâtiment et la Haute Qualité Environnementale mais également le process sera sollicitée.**
- **Un système de re-use de l'eau à hauteur d'environ 60% sera mis en place, afin de limiter fortement la consommation d'eau potable.**
- **Des systèmes visant à limiter la consommation d'énergie de gaz et fluides seront étudiés et appliqués.**
- **La partie bureaux des bâtiments disposera d'une toiture végétalisée.**
- Les groupes de climatisation et des pompes à chaleur doivent être intégrés dans le corps du bâtiment, ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.
- Les panneaux et tuiles photovoltaïques et les panneaux solaires doivent être intégrés à la pente du toit **ou à la façade du bâtiment, ~~ou être posés au sol.~~**

- **Du photovoltaïque sera également possible sous forme d'ombrières sur les stationnements.**

### Gestion des eaux pluviales :

- Assurer une gestion globale des eaux pluviales sur l'ensemble de la zone.
- Privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle dans la limite de la faisabilité technique ou toute autre technique alternative de rétention à la source (toitures végétalisées, pavés drainants, cuves de récupération des eaux de pluie, noues,...).
- Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif pluvial.
- Limiter les débits de fuite dans le milieu naturel ou les réseaux à 5l/s/ha et dimensionnés pour des événements d'occurrence trentennale.
- Privilégier pour les bassins de rétention :
  - o des bassins ouverts et accessibles, aménagés de façon paysager,
  - o et des bassins conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique
  - o en respectant le fonctionnement hydraulique initial.

### Gestion des risques :

- Les constructions doivent respecter les règles de construction applicables par la législation en matière de risque de retrait-gonflement d'argiles.
- Les constructions doivent respecter les règles de construction parasismique applicables par la législation en matière de règles sismiques (niveau 2, aléa faible).

- **Desserte par les réseaux**

Eau potable :

- Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Mise en place d'un re-use de l'eau à hauteur d'environ 60 % pour limiter la consommation d'eau potable.
- Création d'une bache de stockage des besoins équivalent à une journée, d'une capacité de 600 m<sup>3</sup>.

Assainissement :

- ~~— Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.~~
- Il est imposé la création d'une unité de traitement des eaux usées propre à cette zone, dimensionnée en lien avec les besoins, avec un rejet dans le milieu naturel, en application des normes applicables à la Loire.

Réseaux secs :

- Les constructeurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques en souterrain entre les constructions et le point de raccordement existant, excepté en cas d'impossibilité technique ou de coût manifestement disproportionné. Dans ce cas, les réseaux aériens seront intégrés au mieux à la construction.

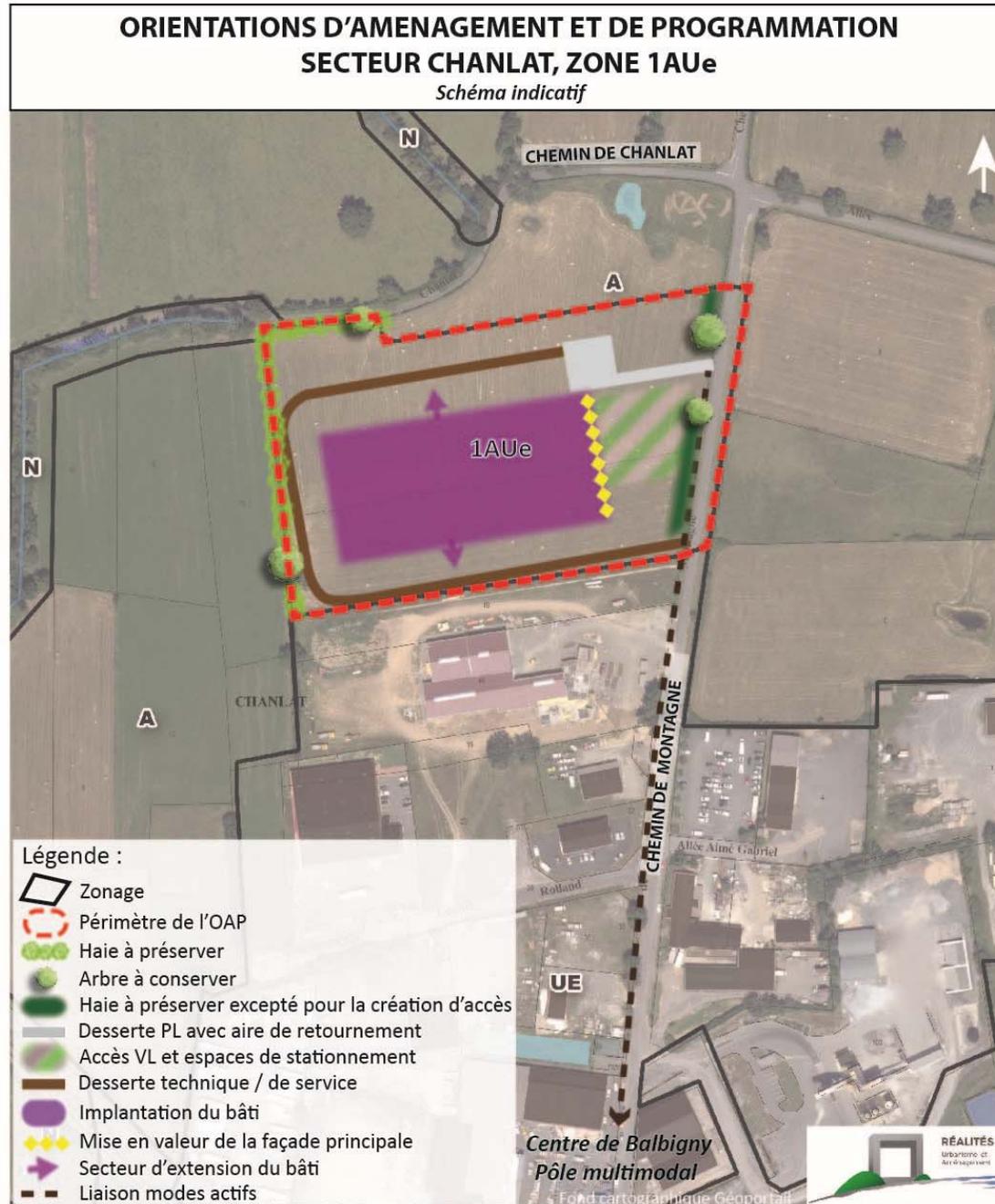
Numérique

- Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

Ordures ménagères :

- Une gestion des déchets doit être assurée sur la zone par la création d'une ou plusieurs aire(s) suffisante(s) et adaptée(s) à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif au droit du domaine public, côté Est, chemin de **Chanlat Montagne**, s'insérant dans un aménagement paysager de la zone.





## ANNEXE : NUANCIER DE COULEURS DES FAÇADES

Les couleurs des façades doivent être définies selon les couleurs du nuancier ci-dessous (*les couleurs barrées sont bien évidemment interdites*) :



Il s'agit de couleurs issues du nuancier Parexlanko qui restent visibles en mairie pour plus de lisibilité, mais toutes autres couleurs assimilées à celles-ci sont autorisées (*couleurs compatibles auprès d'autres constructeurs*).