



**APPROBATION : 24/03/2022**

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation  
d'Aménagement et de  
Programmation

## Introduction

Des OAP sont définies dans le PLUI de la Cople afin de :

1. Guider l'aménagement des bourgs, dans l'objectif d'engager le réinvestissement de ces espaces et d'offrir une vision globale en termes d'aménagement.
2. Encadrer le développement urbain sur les sites stratégiques constructibles des différentes communes.
3. Encadrer et favoriser le développement urbain autour des deux gares du territoire.
4. Améliorer l'aménagement de l'axe RN7 dans les traversées des bourgs concernés.
5. Encadrer le renouvellement urbain des principaux sites en mutation sur le territoire de la Cople.
6. Préciser les objectifs d'aménagement en matière de commerce (*Code de l'Urbanisme : L151-6 ; L141-16 ; L141-17*).

Ces OAP s'appuient sur les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUI de la Cople. **Pour rappel, les OAP s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme.**

## Cadre général

Les OAP du PLUI de la Cople se composent de 6 chapitres :

- OAP Bourg,
- OAP Aménagement,
- OAP Renouvellement urbain,
- OAP Quartiers de gare,
- OAP RN7,
- OAP Commerce et artisanat.

L'ensemble de ces chapitres sauf celui « OAP Commerce et artisanat » est composé d'une première partie « Principes généraux » qui s'appliquent à l'ensemble des projets et se cumulent avec les « Principes spécifiques » qui sont déclinés par commune et par site.

Pour **les OAP Bourg**, les principes généraux fixent des intentions en matière d'aménagement des espaces publics, de valorisation du patrimoine, de formes urbaines, de trame verte, de gestion des eaux de pluie, de desserte et liaison douces, de stationnement et d'intégration des constructions dans la pente. Les paragraphes déclinés par commune précisent les orientations spécifiques pour chacun des 16 bourgs. Ils comportent des schémas d'aménagement qui offrent une vision globale du projet d'aménagement du bourg. Ces schémas reprennent parfois des éléments portés au document graphique ayant une valeur réglementaire.

**Les OAP Aménagement** se cumulent avec les OAP Bourg et viennent compléter les orientations d'aménagement et de programmation sur les espaces libres voués à être

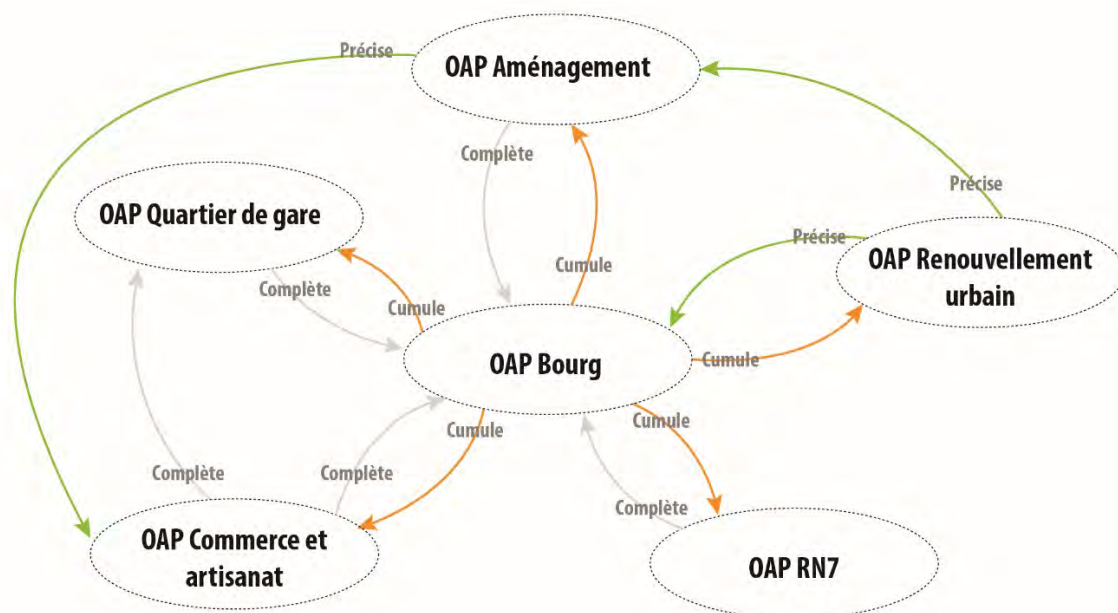
urbanisés. Elles se composent d'un paragraphe « Principes généraux » qui s'appliquent à l'ensemble des secteurs de développement et de chapitres communaux exposant les orientations spécifiques à chacun des secteurs d'aménagement dont le périmètre est porté au document graphique.

**Les OAP Renouvellement urbain** précisent les OAP Bourg sur des secteurs très spécifiques identifiés dans les OAP et au document graphique. Elles sont composées d'un paragraphe sur des principes généraux qui s'appliquent à l'ensemble des sites identifiés, d'un paragraphe sur le traitement des anciens bâtiments industriels et d'un paragraphe à l'échelle de chacune des communes concernées par un périmètre d'OAP RU.

**L'OAP RN 7** précise les OAP Bourg et complète les orientations d'aménagement sur les espaces publics dans les traversées des bourgs de Neaux et Saint-Symphorien-de-Lay. Elles sont composées d'un chapitre principes généraux et de deux paragraphes comportant les principes spécifiques s'appliquant aux communes traversées par la RN7.

**L'OAP Quartier de gare** se cumule avec les OAP Bourg. Elle donne des orientations spécifiques pour les quartiers autour des gares de Régnv et St Victor sur Rhins.

**L'OAP Commerce et artisanat** exprime les objectifs d'aménagement portés par le PLUI de la Cople en matière de commerce. Elle se cumule avec les OAP Bourg et complète l'OAP Gare sur la commune de Régnv.





---

## **Les OAP Bourg**

# 1- Principes généraux aux 16 bourgs

*Les références d'aménagement et d'opérations (photos et schémas) ci-après ont pour objectif d'illustrer les principes généraux développés dans cette partie des OAP.*

## 1-1- Introduction

L'OAP « bourg » vise à organiser un projet d'ensemble sur le bourg, en trouvant un équilibre entre :

- La préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel et paysager du bourg,
- Sa redynamisation.

Elles prennent en compte les différents éléments suivants :

- Qualité urbaine, architecturale et paysagère du lieu,
- Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural, naturel et paysager,
- Respect de l'environnement et prévention des risques,
- Mixité fonctionnelle et sociale,
- Organisation de l'urbanisation,
- Cohérence de la desserte routière et de l'organisation du stationnement.

Le bourg constitue un lieu de vie qu'il s'agit de conforter en :

- Favorisant la mixité des fonctions (habitat, commerces de proximité, services à la population, activités artisanales non nuisantes, équipements...),
- Préservant la structure urbaine du bourg (alignement sur rue, sens des faitages, hauteurs du bâti, ...)
- Mettant en valeur les atouts patrimoniaux des lieux (bâti ancien, petit patrimoine, alignements d'arbres ...).
- Favorisant la mixité des modes de déplacement (cheminements piétons et modes actifs, aménagement des espaces publics...)

## 1-2- Mettre en valeur la composition urbaine du bourg

La mise en valeur de la composition urbaine du bourg passe par :

- Le maintien du tracé des voies et de leur continuité visuelle (structuration de l'espace public, équilibre entre espace bâti et espace de respiration),



*Cognin-les-Gorges (38)*



*Champdieu (42)*

- Le maintien des points de vue remarquables sur le grand paysage,
- La préservation de la morphologie urbaine (hauteur, gabarit, forme),
- La préservation des jardins et de certains espaces libres urbains qui constituent des espaces de respiration (cadre de vie, qualité d'habiter),
- La protection des alignements d'arbres et des arbres remarquables existants,
- L'aménagement des espaces publics par :
  - o Des aménagements sobres pour mettre en valeur le patrimoine bâti, le petit patrimoine et le grand paysage.



*Saint-Jean-Soleymieux (42)*



*Villandry (37)*

- Des aménagements ou une réorganisation des espaces de stationnement, lisibles et qualitatifs.



*Quercy (46)*



*Saint-Jouvent (87)*

- Une cohabitation des différents usages (piéton, cycle et automobile).



*Epiniac (35)*



*Amplepuis (69)*

- Une intégration des éléments d'éclairage public et de mobilier urbain afin de limiter leur impact visuel sur le patrimoine bâti et le grand paysage.



*Dammarie (28)*



*Angers (49)*

- Une végétalisation afin de renforcer la qualité paysagère du bourg, d'améliorer le cadre de vie des habitants, ménager des zones d'ombres en été et réduire les effets d'îlot de chaleur.



*Jardin public – Gontaud-de-Nogaret (47)*



*Martigny (Suisse)*

### **1-3- Préserver le patrimoine bâti**

La **préservation du patrimoine** bâti constitue une source d'attractivité pour la commune et il doit être valorisé. Cela passe par :

- Le traitement de la vacance des bâtiments : par la réappropriation (réhabilitation)
- Une valorisation des éléments de petit patrimoine qu'il convient de protéger et mettre en valeur
- Une valorisation des bâtis anciens du bourg qui participent dans leur forme et leur implantation à la qualité des lieux en :
  - Encourageant leur réhabilitation pour les adapter aux besoins actuels,
  - Permettant les surélévations y compris contemporaine sous condition de leur bonne intégration architecturale et paysagère et du respect de la hauteur des bâtis voisins

- Permettant de nouveaux percements respectant l'aspect général du bâti et l'équilibre des façades (taille d'ouverture identiques, matériaux identiques, ...).
- Permettant leur démolition / reconstruction si nécessaire en respectant les alignements historiques et leurs formes urbaines avant démolition,
- Permettant leur démolition pour dégager des espaces de jardins privés.

## 1-4 Organiser le développement

Sur les sites de développement identifiés aux schémas d'aménagement des bourgs, que ce soit des espaces libres urbains constructibles situées entre des bâtis, du renouvellement urbain, ou des secteurs plus vastes et non construits, il est nécessaire de :

- **Favoriser une bonne intégration** des nouvelles constructions :
  - à l'alignement des voies, hauteur similaire aux voisins, **intégration dans la pente**, continuité des clôtures, ...
  - **Respecter les teintes des façades et toitures** du bourg, respecter la forme et la pente des toitures du bourg, respecter la hauteur moyenne des bâtis du bourg, ...
- Pour l'habitat :
  - Privilégier des **formes urbaines individualisée mais compactes** similaires à celles du bourg ancien (maisons de bourg accolées, habitat intermédiaire, ...),
  - **Diversifier les typologies de logements** (taille) pour garantir les parcours résidentiels des habitants de la commune,
- **Intégrer l'ensemble des principes du bioclimatisme** sauf si cela porte atteinte à la préservation du patrimoine, du paysage ou à l'insertion du projet dans le bâti existant. Cela vise à maximiser les apports en énergie solaire « gratuit » tout en recherchant un fort confort d'usage et en préservant les bâtiments des chaleurs estivales. Ces principes permettent d'atteindre les objectifs de la réglementation thermique à moindre coût
- **Intégrer la trame verte au projets de constructions ou aux opérations d'aménagement :**
  - Préservation de la végétation existante,
  - Végétalisation des espaces fonctionnels,
  - Traiter les limites avec les espaces agri-naturels environnants
- **Intégrer une bonne gestion de l'eau dans les constructions et aménagements :** limiter l'imperméabilisation des sols, préserver l'écoulement naturel de l'eau, préserver les espaces en eau, favoriser l'infiltration naturelle et la récupération de l'eau pluviale.
- **Intégrer la gestion des déchets dans les aménagements,** et opérations

- **Veiller à favoriser les différents modes de déplacements** : cheminement modes actifs aménagement d'espaces publics, sécurisation de voirie, création ou mutualisation d'espaces de stationnement...)

### **1-5 Diversifier les formes urbaines**

Sur l'ensemble des 16 communes, il sera recherché une diversité des formes urbaines à l'échelles des bourgs mais également des opérations.

Les opérateurs devront proposer des formes urbaines mixtes suivant le contexte du site :

- Habitat collectif,
- Habitat intermédiaire (forme à l'interface entre de l'habitat individuel pur et de l'habitat collectif, il s'agit de logements imbriqués, bénéficiant d'un accès individualisé),
- Habitat individuel groupé,
- Habitat individuel pur.

Les opérations de logements devront systématiquement prévoir des espaces extérieurs privatifs. Chaque logement sera doté, soit en pleine terre, soit sous forme de terrasse ou de balcon ou de loggia. Cet espace devra être conçu comme un espace à vivre, agencé et traité de façon à limiter les vis-à-vis.

Les références d'opérations ci-après ont pour objectif d'illustrer les formes bâties et les densités résidentielles attendues.

## Habitat individuel groupé- exemples



Chanteloup-en-Brie (77)



Fourchambault (58)



Bazouges (35)



Paluel (76)



Amplepuis (69)



Fleury-les-Aubrais (45)



Gretz (77)



Saint-Priest (69)

## Habitat intermédiaire - exemples



Angers (49)



Acigné (35)



La Ravoire (73)



La Turballe (44)



Pacé (35)



Montgeron (91)



Lille (59)



Torpes (25)

## Habitat collectif - exemples



Bayonne (64)



Epagny (74)



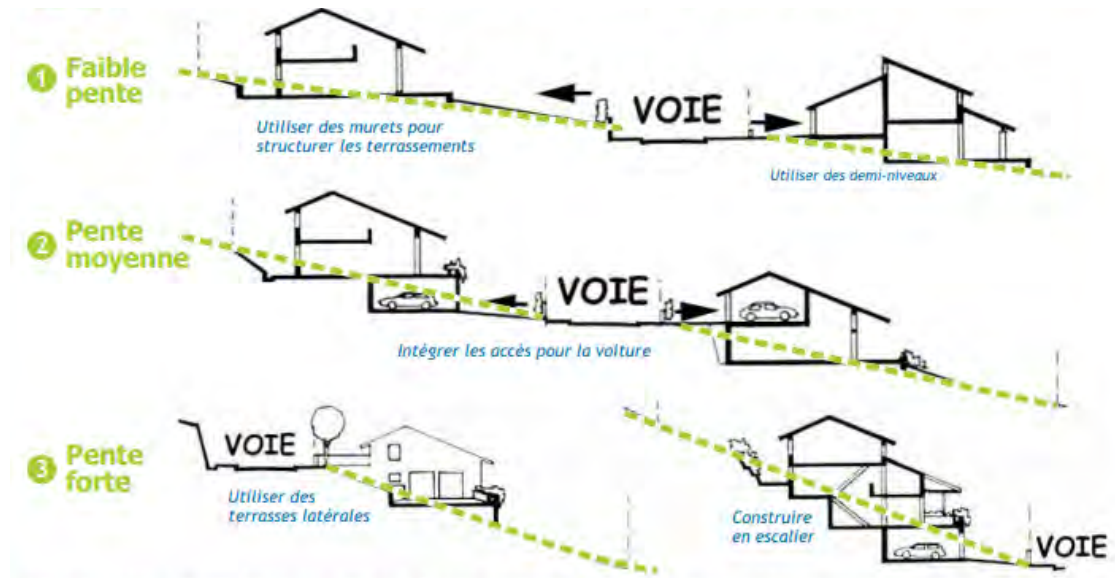
Cuzieu (42)



Mauves-sur-Loire (44)

## 1-6 Favoriser une bonne intégration des constructions : intégration dans la pente

### ► Principes d'implantation des constructions dans la pente à respecter :



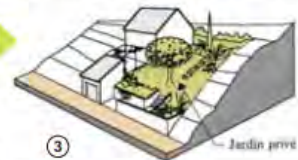
### ► Principes d'adaptation des niveaux de la construction à la pente à respecter :

**OUI** Les schémas 2,3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)

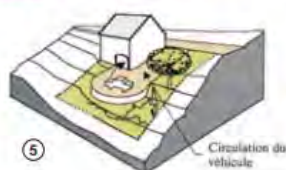


...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine



### ► Principes d'adaptation des niveaux de la construction à la pente à proscrire :

**NON** Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)



## 9- Neulise

### 9-1- Introduction

Le bourg de Neulise, localisé sur une crête, présente certaines caractéristiques: une urbanisation linéaire, confortée par la traversée du bourg par la RN82 jusqu'à une période récente. Trois secteurs de centralité composent et animent la vie du bourg de Neulise :

- la place de Flandre qui regroupe la majorité des commerces de proximité.
- le secteur « des séquoias » qui regroupe un ensemble d'équipements publics (médiathèque, école, Mairie) et de récentes opérations de logements.
- le pôle sports-loisirs localisé au sud-ouest du bourg.

Il faut également noter la présence d'un grand parc privé au sud de la place de Flandre, au cœur du village, et d'un quartier de lotissement peu structuré et avec des voies étroites au sud du bourg. Bien qu'assez attractif, le bourg ancien présente une vacance disséminée dans l'habitat ancien.

Les principaux objectifs de développement sont :

- Engager des actions favorables au traitement de la vacance
- Développer davantage les liens entre les secteurs de centralités
- Favoriser la densification du tissu constitué et contenir l'urbanisation
- Conforter l'insertion paysagère du bourg, notamment côté Sud.

### 9-2- Orientations en termes de qualités paysagère et environnementale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Préserver le caractère naturel et/ ou agricole des espaces autour du bourg**, qui participent de l'identité de celui-ci et à la définition de sa silhouette, notamment : la ligne de crête à l'est, les bocages au nord-est et nord-ouest
- **Porter une attention particulière à l'intégration paysagère des nouvelles constructions** pour maintenir la silhouette et la morphologie urbaine du bourg : implantation des constructions à l'alignement ou en cas de retrait constitution d'un mur à l'alignement, (suivant les indications du schéma), constitution de jardins sur les arrières de parcelles, insertion des constructions dans la pente, ...
- **Protéger de l'urbanisation certains parcs, jardins et autres espaces libres urbains de qualité**, identifiés au schéma, constituant des éléments de respiration nécessaires au maintien de la qualité d'habiter et caractéristiques de la morphologie urbaine du village. Parmi ceux-ci, **le parc privé localisé au sud de la place de Flandre** constitue un espace de respiration majeur du bourg

### 9-3 Orientations en termes de qualité urbaine et architecturale

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2, 1.3, 1.4 et 1.5.*

- **Développer l'attractivité résidentielle du bourg en appliquant les orientations suivantes :**
  - **Encourager l'entretien, la restauration et la mise en valeur du bâti ancien** pour maintenir le caractère du bourg.
  - **Prioriser le renouvellement urbain sur certains bâtis identifiés sur le schéma d'aménagement** et particulièrement significatifs pour le bourg : secteur entre l'église et la place de Flandres : cf. l'OAP « renouvellement urbain ».
  - **Conserver la morphologie du bourg** (pour les constructions nouvelles, les extensions, les reconstructions) :
    - **en préservant les alignements bâtis** indiqués au schéma (reconstruction ou constructions nouvelles),
    - **en respectant et s'inscrivant en continuité des caractéristiques des bâtis limitrophes** (hauteur, type de clôtures, couleurs, matériaux, ...),
    - en développant des **formes urbaines de gabarit similaire au bâti ancien** : R+1+combles, formes géométriques simples, toits à deux ou quatre pans, maisons accolées...
  - **Requalifier l'espace public** identifié sur le schéma d'aménagement :
    - **Poursuivre** les aménagements d'espaces publics de la place de Flandre en direction de la place de l'église en accompagnement du renouvellement urbain attendu dans ce secteur.
    - **Requalifier l'espace de stationnement localisé au sud-est de la place de Flandre** en proposant des aménagements paysagers et en augmentant la présence du végétal
- **Organiser le développement de l'urbanisation de façon différenciée :**
  - **Intégrer au bourg les secteurs de développement repérés sur le schéma d'aménagement afin qu'ils contribuent à l'attractivité et la structuration du bourg.** Les détails des orientations d'aménagement propres à ces secteurs sont précisés dans la partie « OAP aménagement - commune de Neulise ».

## **9-4 Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements**

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

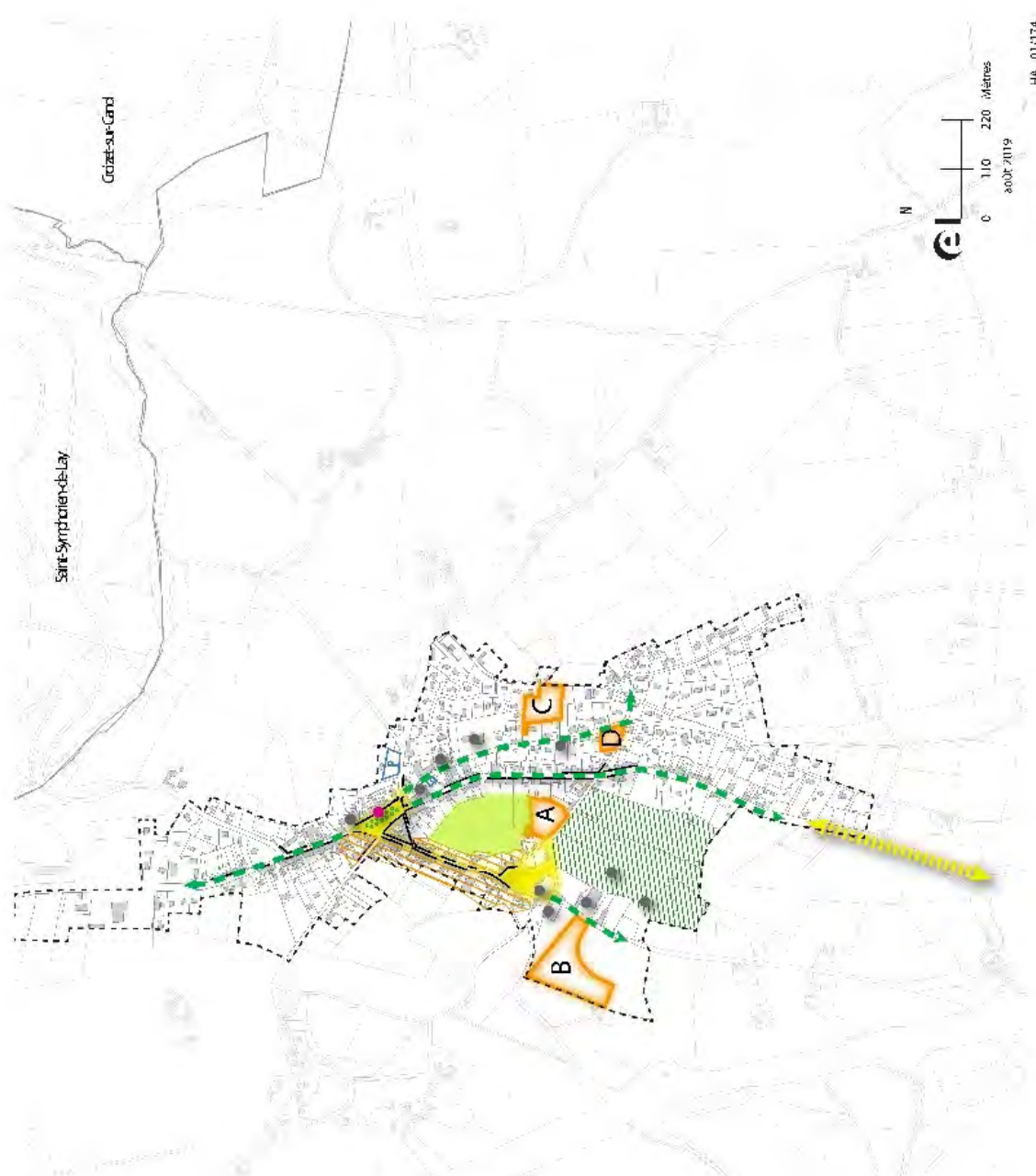
- **Développer des cheminements piétons ou modes actifs le long des voiries existantes**, suivant indication au schéma) pour renforcer le lien entre le cœur du village et les autres secteurs pouvant comprendre des habitations mais aussi équipements.
- **Créer une liaison modes doux permettant de rejoindre la zone d'activité des Jacquins depuis le centre bourg**. Cette liaison pourra s'appuyer sur l'aménagement de la RD 282 dont l'emprise est suffisamment importante pour accueillir une voie cyclable et piétonne.

## **9-5 Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques**

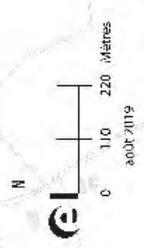
- **Valoriser et développer les équipements publics** (école, équipements sportifs, salle des fêtes, Mairie...) qui contribuent à la vie et au dynamisme du village.
- **Veiller au maintien et au développement des commerces de proximité localisés dans le bourg ancien** qui participent à son animation, son dynamisme et son attractivité touristique

**OAP PLUJ COPLER**  
Neulise

- Périmètre d'ONP
- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU BOURG DE NEULISE**
- Qualité urbaine et architecturale**
- Requalification de l'espace public
- Alignement bâti à préserver
- Secteur de développement
- Espace de stationnement à requalifier
- Secteur de renouvellement urbain à encourager et accompagner
- Qualité paysagère et environnementale**
- Parc à préserver
- Présence végétale à renforcer
- Principe de « coulée verte » à préserver
- Accessibilité et déplacements**
- Cheminements piétons et modes actifs à développer
- Liaison modale douce vers la zone des Jacquims à créer
- Equipements, commerces et services**
- Commerces Place de Flandre à maintenir et développer
- Equipements publics à maintenir et valoriser



Saint-Symphorien-de-Lay  
Crotats-sur-Cand



Sources : copures

- en développant des **formes urbaines de gabarit similaire au bâti ancien** : R+1+combles, formes géométriques simples, toits à deux ou quatre pans, maisons accolées...
  - **Poursuivre les aménagements et la requalification de l'espace public** réalisée en cœur de bourg et identifié dans le schéma, notamment :
    - En direction du Rhins pour valoriser les points de vue depuis le pont et inciter à son franchissement
    - Sur la D9 pour la valoriser les différents commerces, services et équipements
    - Au niveau de la rue de l'Église pour valoriser l'école et l'édifice religieux.
    - Requalifier les espaces de stationnement identifiés sur le schéma d'aménagement
- **Organiser le développement de l'urbanisation de façon différenciée :**
  - **Densifier de façon adaptée les constructions** sur les secteurs autour de la gare (voir l'OAP Gare)
  - **Limiter la densification de constructions** dans les secteurs les plus excentrés par rapport au bourg.

## 17-4 Orientations en termes d'accessibilité et de déplacements

*Se reporter également aux principes généraux § 1.2 et 1.4.*

- **Valoriser les cheminements piétons existants et renforcer le développement des modes actifs dans l'aménagement des voiries existantes** afin de créer ou de renforcer le lien entre les différentes parties du bourg et l'accès aux équipements publics
- **Aménager et valoriser les passages et traversées identifiés sur le schéma d'aménagement** afin de sécuriser les cyclistes et piétons et renforcer le lien nord-sud au sein du bourg

## 17-5 Orientations en termes d'équipements, de services de commerces et d'activités économiques

- **Maintenir et développer les services et commerces de proximité** (Restaurant, bar-tabac, boucherie, boulangerie, ...) qui contribuent à la vie et au dynamisme du bourg
- **Maintenir et valoriser la Mairie et l'école qui constituent des équipements publics essentiels pour la vie du village**
- **Accompagner le maintien et le développement des activités économiques et touristiques**

# 1- Principes généraux à l'ensemble des sites

Les références d'aménagement et d'opérations (photos et schémas) ci-après ont pour objectif d'illustrer les principes généraux développés dans cette partie des OAP

## 1-1- Intégrer la trame verte aux projets de constructions ou aux opérations d'aménagement

### Préservation de la végétation existante

Dans un objectif d'insertion paysagère, de maintien de la biodiversité et de limitation des chaleurs estivales, la végétation existante identifiée dans les schémas d'aménagement devra être maintenue (haie, arbres isolés, alignement d'arbres, bosquets, ...).

Si une végétation de qualité est présente sur la parcelle (arbres d'essence « noble », roseraie, espèces végétales de collection, etc), celle-ci devra être préservée au maximum. Si des essences végétales protégées sont présentes sur la parcelle, les individus et leur milieu devront être protégés.

Les cœurs d'îlot vert identifiés sur les schémas d'aménagement devront être préservés et mis en valeur (interstice paysager, jardins potagers, vergers, ...) en raison de leur importance dans la qualité de vie pour les habitants.

### Végétalisation des espaces fonctionnels

Les espaces de recul par rapport aux espaces publics et aux voies, lorsqu'ils existent, doivent bénéficier d'un aménagement paysager qualitatif.



### Traitement des limites avec les espaces agri-naturel

Les limites clôturées entre les espaces privés et les espaces agri-naturels doivent s'inscrire en cohérence paysagère avec leur environnement notamment par :

- Une végétalisation de ces clôtures,
- Une diversification des essences végétales choisies,

- Une adaptation de la hauteur et de la forme de la haie (éviter les haies géométriques / murs végétaux composés d'une seule essence),
- Une optimisation du passage de la petite faune (aménagements d'ouverture en pied de clôture et de muret, systèmes de grillage à maille large, ...).

### **Préservation, restauration et création des haies**

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Les essences citées en annexe du règlement écrit seront à privilégier pour leur capacité à accueillir une biodiversité riche. Elles seront également privilégiées dans les aménagements publics.

Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Les haies bocagères existantes sur l'unité foncière doivent être conservées dans leur forme et leur composition à l'exception des aménagements nécessaires à la réalisation d'un accès. Toute haie supprimée devra faire l'objet d'une reconstitution à linéaire constant.

Toutes les espèces invasives ou qui produisent d'importants déchets verts sont à éviter.

Les essences à potentiel allergisant sont à éviter dans les aménagements urbains ou à proximité d'établissement accueillant un public sensible.

## **1-2- Intégrer l'ensemble des principes du bioclimatisme**

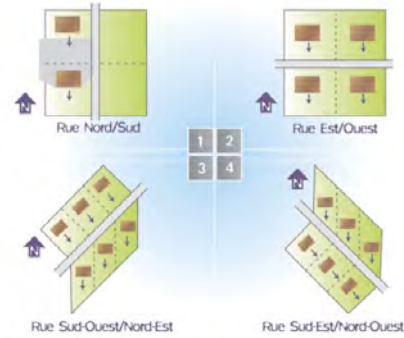
Les principes du bioclimatisme visent à maximiser les apports en énergie solaire « gratuit » tout en recherchant un fort confort d'usage. A travers ces principes, on cherchera aussi à préserver les bâtiments des chaleurs estivales et du vent. Ces principes permettent d'atteindre les objectifs de la réglementation thermique à moindre coût.

Lors de la réalisation de projets urbains, de constructions neuves ou d'opérations de réhabilitation, on recherchera à intégrer l'ensemble des principes du bioclimatisme sauf si cela porte atteinte à la préservation du patrimoine, du paysage ou à l'insertion du projet dans le bâti existant.

### **Privilégier les orientations Nord-Sud pour les nouvelles constructions**

- Privilégier l'orientation des principales façades au Sud ou, éventuellement, en fonction de la configuration du site, au Sud-Est.

- Anticiper, lors de la création du réseau viaire et du découpage parcellaire, la capacité du nouvel aménagement à permettre l'orientation des principales façades des bâtiments au Sud ou, éventuellement, en fonction de la configuration du site, au Sud-Est.
- Lors d'opération de renouvellement urbain, analyser l'opportunité d'orienter les façades principales au Sud ou, éventuellement, en fonction de la configuration du site, au Sud-Est.

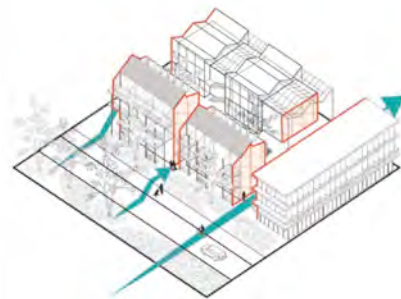
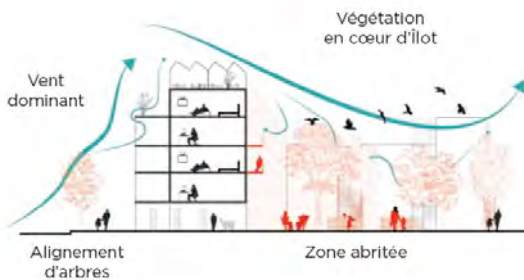


Source : Groupe Re Source

### **Intégrer la circulation du vent**

L'objectif est limiter les chaleurs estivales et d'éviter les effets canyons (accélération du vent liée à l'organisation des rues) en :

- Favorisant une bonne ventilation par l'orientation et l'implantation des bâtiments
- Créant des ouvertures dans les fronts bâtis qui assurent la ventilation du quartier et permettent d'éviter les effets corridors de vent

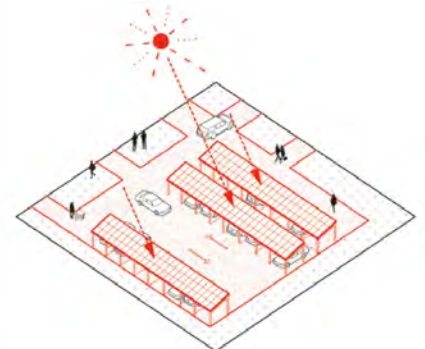


Source : Nantes Métropole

### **Développer les énergies renouvelables**

L'objectif est d'augmenter la production d'énergie sur le territoire en adéquation avec les potentiels disponibles et les réseaux présents :

- Favorisant la production d'énergie à l'échelle des bâtiments
- Maximisant la production d'énergie sur les espaces déjà imperméabilisés



Source : Nantes Métropole

### **Limiter les masques en façade et sur les toitures**

Dans un objectif de maximiser les apports solaires et le recours aux énergies renouvelables d'origine solaire, lors de la conception du projet :

- Les masques existants devront être pris en compte pour éviter/limiter les ombres portées sur les nouveaux bâtiments (bâtiments existants, relief, végétaux, ...),
- Les masques solaires devront être évités entre les différents bâtiments du projet et sur les autres bâtiments limitrophes.

### **Orientation, pente et caractéristiques des toitures**

- L'objectif principal est de prévoir une toiture favorable à l'accueil de capteurs photovoltaïques : pente, orientation et conception (anticiper la surcharge d'exploitation des panneaux en toiture).

INCLINAISON \ ORIENTATION	INCLINAISON			
	0°	30°	60°	90°
EST	0,93	0,90	0,78	0,55
SUD-EST	0,93	0,96	0,88	0,66
SUD	0,93	1,00	0,91	0,68
SUD-OUEST	0,93	0,96	0,88	0,66
OUEST	0,93	0,90	0,78	0,55

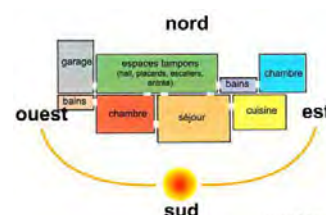
Indication de la production relative en fonction des orientations et de l'inclinaison des capteurs photovoltaïques

Source : Hespul

### **Conception architecturale**

L'organisation architecturale du bâtiment permet de mobiliser de façon optimum les apports solaires. On cherchera ici à maximiser les apports en chaleur, mais aussi en lumière naturelle en :





























- Privilégiant la double orientation des logements propice à l'ensoleillement et la bonne ventilation des logements
- Mettant les pièces de vie au Sud-Est à Sud-Ouest du logement,
- Apportant de la lumière naturelle dans les pièces de vie et les zones de passage (communs des immeubles par exemple). Source : ADEME



### **Impact environnemental des matériaux**

L'analyse globale d'un matériau de construction, de sa fabrication jusqu'à son recyclage, montre de fort écart en termes d'impact environnemental.

On cherchera à utiliser des matériaux qui ont un faible impact sur l'environnement : faible besoin en énergie pour sa fabrication (énergie grise), facilement recyclable, etc.

Usage	Matériaux	Énergie grise	Effet de Serre	
<b>Maçonnerie</b>	Béton			
	Maçonnerie isolation répartie			
	Terre crue			
	Ossature bois			
	Paille porteuse	 	 	
<b>Isolation</b>	Synthétiques	Polystyrène expansé		
		Polystyrène extrudé		 
	Minéraux	Laine de verre, Laine de roche, Béton cellulaire		
		Chanvre, Fibre de bois		
	Bio-sourcés	Paille	 	 
		Laine de mouton, Cellulose		
		Fibres textiles		

Source : Nantes Métropole

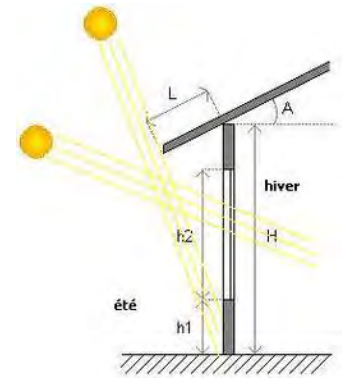
### **Lutter contre la chaleur estivale**

Les objectifs principaux sont de :

- Intégrer des espaces végétalisés, des plantations et des pièces d'eau aux aménagements,
- Profiter d'un éventuel recul en cas d'alignement sur voirie pour végétaliser les pieds d'immeuble
- Limiter le traitement minéral des sols,
- Privilégier l'usage de matériaux aux tons clairs présentant un albédo élevé,
- Prévoir, sur les bâtiments, des dispositifs de protection des rayonnements directs d'été (par exemple avancée toit, casquette, brise soleil),
- Privilégier les essences caduques pour la protection solaire estivale des bâtiments.



Source : ADEME      Source : P. Rozet



### 1-3- Intégration paysagère des équipements domestiques de production d'énergie

**Pour les nouvelles constructions,** il est nécessaire :

- D'intégrer, dès la conception du projet architecturale, le recours à un type d'énergie,
- De réfléchir à son installation qualitative sur la construction.

**Pour les constructions existantes, il est nécessaire de :**

- Privilégier une insertion discrète avec l'existant,
- Définir l'emplacement en fonction des lignes de force du bâtiment (faitage, gouttière, ...),
- Favoriser l'implantation sur les bâtiments annexes ou les appentis,
- Privilégier les couleurs sombres sans qualité de brillance,
- Pour les panneaux solaires, encastrer les panneaux dans la couverture et non les superposer.

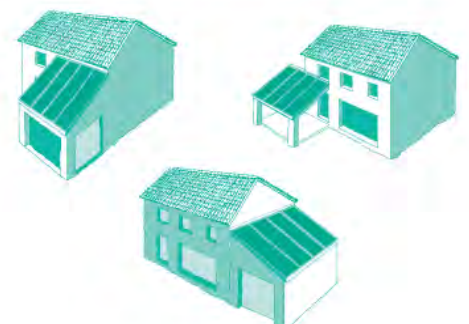
Source : PNR des Grandes Causses



Exemples d'implantation de panneaux solaires en fonction de la composition de la façade (portes et fenêtres).



Exemples d'implantation de panneaux solaires sur appentis.



## 1-4 Intégrer une bonne gestion de l'eau dans les constructions et aménagements

L'objectif principal est de limiter l'imperméabilisation des sols, de ne pas bloquer l'écoulement naturel de l'eau. Pour ce faire, les constructions et aménagements devront rechercher :

- Une limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Une perméabilité des espaces de stationnements (surface en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...),
- Une compensation à l'imperméabilisation (végétalisation des toitures et des façades, stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...),
- Une préservation des écoulements naturel de l'eau (noues, talwegs, fossés),
- Une application à minima du coefficient de biotope par surface inscrit dans le règlement écrit.

Il convient également de préserver les espaces en eau, de favoriser l'infiltration naturelle et la récupération de l'eau pluviale. Pour ce faire, les constructions et aménagements seront conçus de façon à :

- Préserver le réseau hydrographique temporaire ou permanent existant (cours d'eau, biefs, zone humide, talweg, fossé, axe de ruissellement, ...) et valoriser la présence de l'eau (amélioration du cadre de vie, développement de la biodiversité, lutte contre les effets d'îlot de chaleur urbain, ...),
- Privilégier une gestion aérienne des eaux pluviales plutôt que de tout rejeter dans les réseaux (le « tout tuyau doit laisser place à une gestion intégrée) : noues paysagères, bassin d'infiltration, fossés,
- Favoriser l'infiltration et la rétention temporaire des eaux pluviales (noue ou de fossé végétalisée, équipements de récupération de l'eau pour l'arrosage, réalisation de toitures végétalisées),
- Recourir à des matériaux drainants pour les trottoirs, cheminements modes actifs, stationnement, voiries, ...



## 1-5 Intégrer la gestion des déchets dans les aménagements

Les espaces nécessaires à l'aménagement de point d'apport volontaire pour les ordures ménagères devront être prévus dans chaque opération, et suffisamment dimensionnés.

L'espace collectif pour la gestion des déchets des habitants sera opaque et si possible ombragé (végétation ou abriter par un mur de bâti situé au sud de la structure) pour limiter la chaleur pouvant créer des nuisances. Cet espace de gestion des déchets accueillera des conteneurs mutualisés : ordures ménagères, tri sélectif, déchets verts).



Exemples d'intégration des conteneurs

## 1-6 Veiller à favoriser les différents modes de déplacements

La morphologie et le traitement des voies seront adaptés aux flux de circulation envisagés, et hiérarchisés : axe principaux, liaisons entre quartiers, rue de quartier, rue résidentielle ou ruelle, venelle...etc.

Les revêtements de sols seront adaptés aux usages et on privilégiera ceux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Les modes actifs de déplacement seront pris en compte de façon globale dès la conception de l'opération ou du secteur d'opération, avec les principes suivants : confort du cheminement, continuité entre les itinéraires, agrément et sécurité des usagers.



Exemple d'une voirie de quartier : végétalisation, ambiance apaisée -St Priest (69)



**Exemples de voie de desserte « apaisée » d'opérations de logements-St Priest (69)**



*Exemple d'une voie de desserte interne d'une opération de logements qui n'est pas imperméabilisée -Chalon sur Saône*



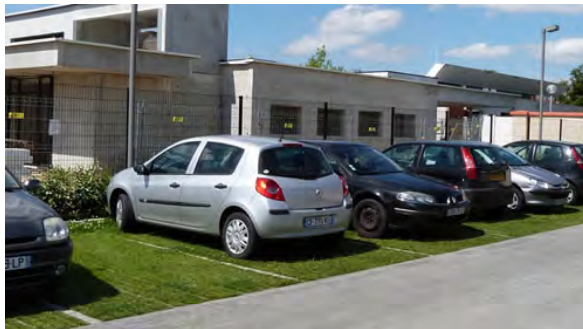
*Exemple de chemin piéton accompagnant une voirie -Avremesnil (76)*

## 1-7- Une gestion du stationnement innovante

Le stationnement résidentiel sera organisé sur les espaces privés de l'opération. Des solutions variées, composant avec le bâti et les clôtures, seront privilégiées, garage préau aligné sur la rue qui peut servir d'espace de jeux abrité, emplacements sur dalles engazonnées...etc.

Ces stationnements pourront être regroupés dans un espace collectif, à partir duquel des accès piétons permettront de rejoindre les logements.

Les aires de stationnement collectives seront traitées en matériaux perméables pour limiter l'imperméabilisation des sols.



## 7- OAP aménagement commune de Neulise

### Neulise

Zone d'activités Les Jacquins  
N° : 1/5

Superficie du site : 12,33 ha

#### Programmation :

##### Site destiné à l'accueil d'activités économiques.

- Environ 10 lots à bâtir.
- L'objectif est d'atteindre 30 emplois/ha en moyenne sur ce site.

#### Qualité paysagère et environnementale :

- Conserver les boisements existants notamment le cordon boisé proche de l'échangeur des Jacquins qui permettra une meilleure intégration paysagère des futurs bâtiments (filtre planté).
- Préserver la haie bocagère existante à l'Est de la voie de desserte interne lors des aménagements des différents lots.
- Paysager et planter les reculs par rapport à la voie de desserte interne.
- Planter une haie champêtre / bocagère en limite Ouest du site pour ménager la transition avec les espaces agricoles limitrophes et créer un filtre paysager intégrant les nouvelles constructions.
- Qualifier le traitement des limites entre espaces privés et espaces publics : clôtures cohérentes d'une parcelle à l'autre (hauteurs, matériaux), doublement de la clôture par de la végétation, emploi de matériaux naturels et de couleur sobre (gris anthracite, noir)
- Limiter l'imperméabilisation des sols à l'échelle de chaque parcelle : infiltration, réutilisation des eaux pluviales, toitures végétalisées, matériaux perméables pour les aires de stationnement, ...

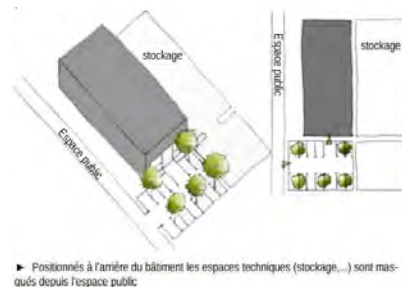
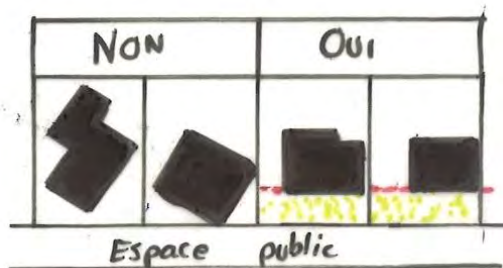
#### Qualité urbaine et architecturale :

- Constituer un front bâti cohérent le long de la voie de desserte en implantant les nouvelles constructions avec un recul cohérent d'une construction à l'autre depuis la voie de desserte.
- Privilégier la clarté et la sobriété dans le choix des enseignes (dimension, position sur la façade, non lumineuse, ...).
- Implanter les enseignes au volume du bâtiment, elles ne peuvent pas dépasser de l'acrotère ou de la façade.
- Intégrer les aires de stockages et de dépôts pour qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public et les principales routes limitrophes.
- Offrir un traitement architectural de qualité, soigné, aux façades tournées vers les routes (voie interne + RN 82) qui constituent la vitrine économique de la COPLER.

- Privilégier l'emploi de matériaux naturels de type bardage bois, béton, enduits de qualité, verre, ...

**Accessibilité et déplacements :**

- Mutualiser ou regrouper les accès aux parcelles depuis la voie de desserte interne existante pour éviter une multiplication des voies privées.
- Mutualiser les espaces de stationnement des entreprises lorsque l'activités le permet.
- **Créer une liaison modes doux permettant de rejoindre la zone d'activité des Jacquins depuis le centre bourg de Neulise.** Cette liaison pourra s'appuyer sur l'aménagement de la RD 282 dont l'emprise est suffisamment importante pour accueillir une voie cyclable et piétonne.





AMENAGEMENT DE LA  
ZONE D'ACTIVITES  
INTERCOMMUNALE  
"Les Jacques Ouest"  
sur la Commune de NEUILISE

### ORIENTATION DES BATIMENTS

Permis d'Aménager [PA] 1



PERIMETRE D'ETUDE  
S = 115469 m<sup>2</sup>

Echelle 1/5000  
Fichier : 20200425\20200425\PA\AMENAGEMENT.dwg

**VEALITES**  
34 Rue Georges Flassan  
42300 ROANNE  
Tél : 04 77 87 83 08  
http://www.vealites.com  
Fichier : 20200425 - novembre 2022

## Neulise

Le bourg

N° : 2/5

Superficie du site : 5285m<sup>2</sup>

### Programmation

Site destiné à recevoir principalement des logements.

**10 logements minimum sont attendus** en proposant une diversité de formes et de type d'occupation :

- Une partie en habitat « individuel pur » à l'ouest du secteur
- Une partie en habitat individuel groupé ou intermédiaire à l'est du secteur
- Sur l'ensemble de l'opération, il sera réalisé **trois logements sociaux** (en locatif ou en accession sociale).

### Qualité environnementale et paysagère

- Maintenir une continuité verte (ou écologique) entre le parc privé au nord (clos de murs) et les espaces agricoles au sud, en mobilisant les jardins privatifs des maisons individuelles et en végétalisant fortement l'espace public qui dessert l'opération du sud au nord.
- Séparer les jardins des logements individuels par des haies végétales basses ou des clôtures légères et non pleines afin de permettre une continuité écologique (passage de la faune) entre le parc privé localisé au nord du secteur à urbaniser et les espaces agricoles au sud.
- Attribuer à chaque logement un espace de jardin privatif afin de garantir une certaine qualité d'habiter aux futurs résidents

### Qualité urbaine et architecturale

- Dans la mesure du possible, implanter les logements selon une orientation sud ou une orientation est-ouest afin que ceux-ci bénéficient d'un ensoleillement intéressant suivant les principes bioclimatiques énoncés dans les dispositions générales.

### Accessibilité et de déplacements

- Réaliser une voie de desserte pour les logements, avec un seul accès sur la rue au sud.
- Prévoir un espace de retournement pour les véhicules à l'extrémité nord de la voie de desserte
- Attribuer un garage et/ou un espace de stationnement à chaque logement
- Un cheminements modes actifs public sera créé par la commune, en s'appuyant sur la voie de desserte de l'opération en passant par l'Est du site, pour permettre de relier le centre bourg et les équipements sportifs de la commune

A titre informatif, une canalisation des eaux usées traverse la parcelle d'Est en Ouest



Illustration à titre d'information

## Neulise

La Verchère (face salle des fêtes)  
N° : 3/5

Superficie du site : 1,55ha, dont 3000m<sup>2</sup>  
d'espace public et espace vert, 1<sup>ère</sup> phase  
d'une opération globale de 3,5 ha

### Programmation

Le site est dédié principalement à l'accueil de logements et à l'implantation d'une « maison médicale » regroupant des professionnels de santé. L'ensemble s'intègre à une opération en deux phases. La présente OAP concerne la première phase.

Pour la première phase, il est attendu **25 logements minimum et la réalisation des surfaces nécessaires à la « maison médicale »**.

Les logements devront présenter une diversification de forme et de type d'occupation :

- 8 logements individuels groupés ou sous forme d'habitat intermédiaire
- 7 logements individuels « purs » ou groupés
- 10 logements dans un petit collectif.

Sur l'ensemble de ces logements, il sera réalisé **10 logements sociaux** (en locatif ou en accession sociale).

- Les locaux de la maison de santé seront intégrés au petit collectif.

### Qualité paysagère et environnementale

Située au sud-ouest du village, l'opération s'attachera à **marquer qualitativement cette entrée du bourg** :

- Par une gradation progressive des constructions : de la maison individuelle au sud au petit collectif au nord, vers les équipements
- Par la création d'un espace public marquant, en lien avec les équipements.

Dans l'objectif d'apporter de la qualité à l'environnement quotidien des futurs habitants :

- Mise en place d'une trame végétale à l'intérieur de l'opération : espaces publics de rencontre et d'usages collectifs
- Attribuer à chaque logement un espace de jardin privatif, ou un espace extérieur type terrasse, afin de garantir une certaine qualité d'habiter aux futurs résidents

### Qualité urbaine et architecturale

- Dans la mesure du possible, implanter les logements selon une orientation est-ouest afin que ceux-ci bénéficient d'un ensoleillement intéressant suivant les principes bioclimatiques énoncés dans les dispositions générales.

### Accessibilité et de déplacements

- Aménagement d'un espace public de type « esplanade » au nord, faisant l'articulation aux équipements environnants (ancien théâtre, salle des fêtes).
- Réaliser deux voies de desserte pour les logements, avec chacun un seul accès sur la rue au nord. Dans la première phase de l'opération, ces voies fonctionneront en impasse. Dans la seconde phase, elles se prolongeront pour desservir la suite de l'opération





Illustration à titre d'information

## Neulise

Chemin du Mont  
N° : 4/5

Superficie du site : 6967m<sup>2</sup> dont 800m en  
espace vert collectif

### Programmation

Le site est dédié à l'accueil de logements

Il est attendu **13 logements minimum** en proposant une diversité de formes et de type d'occupation :

- Une partie en habitat groupé ou intermédiaire au nord et à l'ouest du secteur
- Une partie en habitat individuel groupé ou individuel « pur » à l'est du secteur
- Sur l'ensemble de l'opération, il sera réalisé **cinq logements sociaux** (en locatif ou en accession sociale).

### Qualité paysagère et environnementale

- Dégager pour chaque logement des espaces de jardin privatif orientés au sud ou l'ouest afin que ceux-ci bénéficient d'un bon ensoleillement.
- Aménager un espace vert collectif au sein de l'opération.

### Qualité urbaine et architecturale

- Implanter les constructions suivant les secteurs d'implantation indiqués au schéma afin que les logements soient orientés au sud ou est-ouest, dans le respect des principes bioclimatiques énoncés dans les dispositions générales.
- Matérialiser l'alignement le long du chemin du Mont : par les constructions, et/ou par les clôtures.

### Accessibilité et de déplacements

- Réaliser une voirie d'accès pour l'ensemble de l'opération qui relie le chemin du Mont à l'opération d'habitat groupé au nord du secteur.
- Prévoir un accès possible de cette voirie à des parcelles au sud-ouest pour désenclaver une partie de celles-ci qui pourraient alors faire l'objet d'une division/densification.

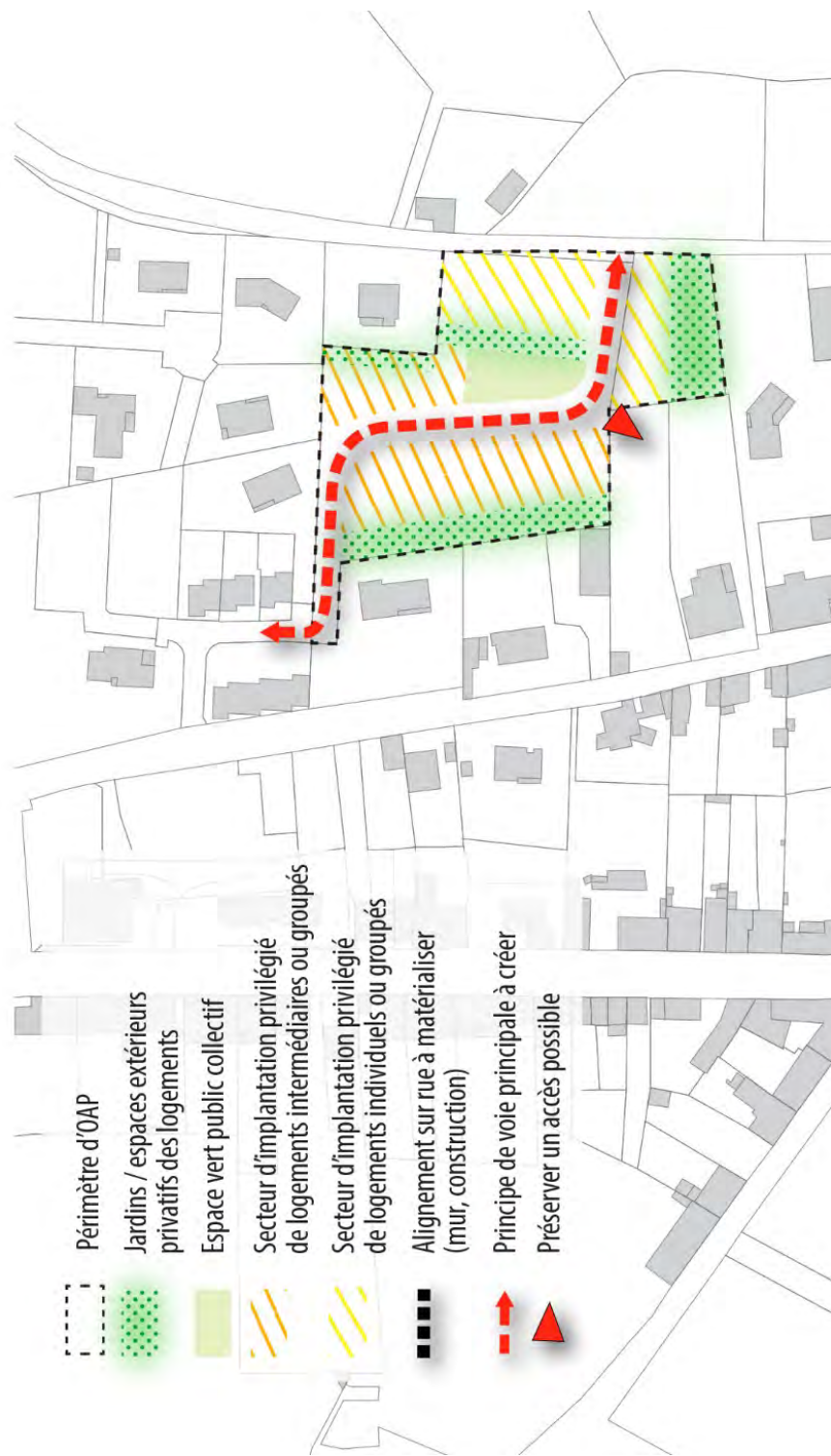


Illustration à titre d'information

## **Neulise**

Montée de Bellevue  
N° : 5/5

Superficie du site : 2025m<sup>2</sup>

### **Programmation**

Le site est dédié à l'accueil de logements

Il est attendu **5 logements minimum** en proposant des formes d'habitat compacts :

- L'ensemble des logements seront de l'habitat groupé

### **Qualité paysagère et environnementale**

- Dégager pour chaque logement des espaces de jardin privatifs orientés à l'ouest afin que ceux-ci bénéficient d'un bon ensoleillement.

### **Qualité urbaine et architecturale**

- Implanter les constructions suivant les secteurs d'implantation indiqués au schéma afin que les logements soient orientés est-ouest, dans le respect des principes bioclimatiques énoncés dans les dispositions générales.
- Matérialiser l'alignement le long du chemin Vieux : par les constructions, et/ou par les clôtures.

### **Accessibilité et de déplacements**

- Les logements auront chacun un accès sur le chemin Vieux.

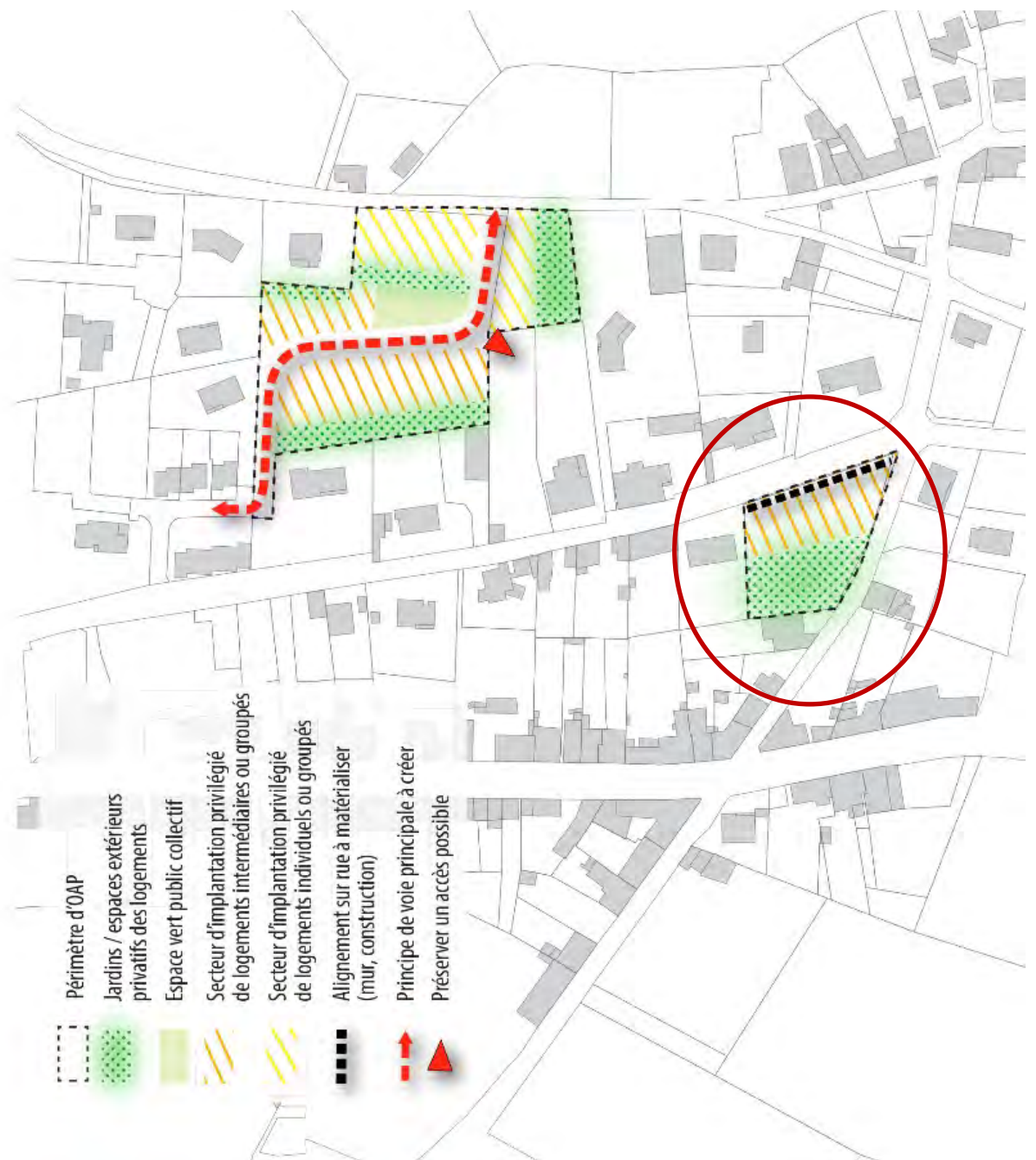


Illustration à titre d'information



---

## **Les OAP renouvellement urbain**

## 1- Principes généraux

Le territoire de la COPLER bénéficie d'un patrimoine bâti identitaire de l'industrie textile et d'un bâti ancien de qualité. Face à la désindustrialisation qu'a connu le territoire et à une augmentation du nombre de logements vacants dans les centres anciens, il convient aujourd'hui de s'interroger sur le devenir de ces bâtiments.

L'objectif principal est de favoriser la transformation et l'adaptation de ces bâtiments pour l'accueil de nouveaux usages qu'ils soient économiques, résidentiels ou de loisirs. Ces nouveaux usages contribueront à la redynamisation des bourgs de la COPLER et à renforcer l'attractivité des villages et du territoire.

Afin de réussir au mieux ces projets de renouvellement urbain les orientations suivantes peuvent être systématiquement mises en œuvre :

- Mettre en valeur les espaces publics limitrophes en l'adaptant aux usages nécessaires (déambulation piétonne, stationnement, espaces récréatifs), afin d'améliorer la qualité d'usage et d'impulser les projets de renouvellement urbain,
- S'insérer harmonieusement dans le tissu urbain limitrophe, dans les cas de démolitions-reconstructions, en reprenant :
  - o Les principes d'alignement ou de recul par rapport à la rue,
  - o Les hauteurs des bâtiments situés de part et d'autre de l'opération,
  - o Des volumes similaires.
- Identifier et préserver les éléments constitutifs du paysage en les mettant en valeur : cours d'eau, haie, alignement d'arbre, parcs arborés, ...
- Se questionner sur les raisons de la vacance pour déceler si les bâtiments correspondent encore aux usages actuels, s'ils présentent des niveaux de dégradation avancés, s'ils bénéficient d'éléments d'attractivité (espaces extérieurs, stationnement, luminosité, ...), s'ils ne présentent pas de pollutions connues, ...

## 2- Les anciens bâtiments industriels

Le territoire de la COPLER est riche d'un patrimoine industriel caractéristique de l'industrie textile. De nombreux bâtiments sur le territoire ne sont aujourd'hui plus occupés. Afin de les valoriser et de leur trouver un nouvel usage, il convient de :

- S'interroger sur la destination potentielle du bâtiment au regard de sa localisation, et de sa contribution à l'objectif d'attractivité renforcée des bourgs et du territoire. Pour les bâtiments situés au cœur de l'urbanisation, il est opportun de s'orienter prioritairement vers de l'habitat ou des équipements publics. Pour les bâtiments impactés par un risque inondation ou situés en périphérie des bourgs, il paraît opportun de s'orienter prioritairement vers un usage économique ou d'équipement.
- Préserver ou réinterpréter les marqueurs identitaires du bâtiment lors de sa réhabilitation : toiture en shed, verrières, forme géométrique,

- Retravailler l'enveloppe globale du bâtiment, dans le respect de sa forme originelle, si cela est nécessaire à sa valorisation : démolition partielle pour créer des terrasses ou espaces de jardin, des patios, ...

### **Anciens bâtiments pouvant être rénovés pour une activité économique**



*Friche industrielle à Régnv*

Le site industriel Jalla situé en entrée Est de la commune de Régnv constitue une friche industrielle majeure.

Au vue de son emprise et de sa localisation, son ré emploi pour des activités économiques parait être le plus cohérent.

Le site pourra être scindé en plusieurs entités suivant les acquéreurs potentiels et après dépollution.

Les aménagements devront prendre en compte le risque inondation (Site concerné par le périmètre du PPNRPI du Rhins)

### **Anciens bâtiments pouvant être rénovés pour d'autres usages**



*Bâtiment industriel à Saint-Victor-sur-Rhins*

Situé entre la gare et le centre bourg de Saint-Victor-sur-Rhins, ce bâtiment industriel bénéficie d'une localisation stratégique sur les bords du Rhins.

Le projet veillera à :

- Ré aménager ce lieu en restaurant, musée ou autre activité culturelle ou de loisirs et mettant en scène le passé industriel du site,
- Préserver l'identité du bâtiment et valoriser les volumes existants.

Les aménagements devront prendre en compte le risque

inondation (Site concerné par le périmètre du PPNRPI du Rhins).

### 3- Recomposition d'îlot ancien

Le bâti ancien ne correspond pas toujours aux attentes des ménages (taille et disposition des pièces, luminosité, absence d'espace extérieur, difficulté à stationner, ...) et nécessite quelques adaptations. L'objectif principal est d'encadrer l'évolution nécessaire de ces bâtis et îlots en préservant le paysage des villages, facteur d'attractivité (les petites rues, l'harmonie architecturale, ...).

Sur ces îlots, il convient de :

- Préserver les bâtiments ayant un caractère patrimonial / bâti ancien,
- Préserver les murs de clôtures en pierre généralement implantés à l'alignement sur rue,
- Respecter les alignements bâtis sur rue, en cas de démolition / reconstruction indispensable,
- Démolir les annexes et autres bâtiments peu qualitatifs en cœur d'îlot pour offrir des espaces extérieurs aux logements,
- Préserver les éléments paysagers structurants : alignements d'arbres, haies, végétation ornementale, ...

#### 3-1- Croizet-sur-Gand

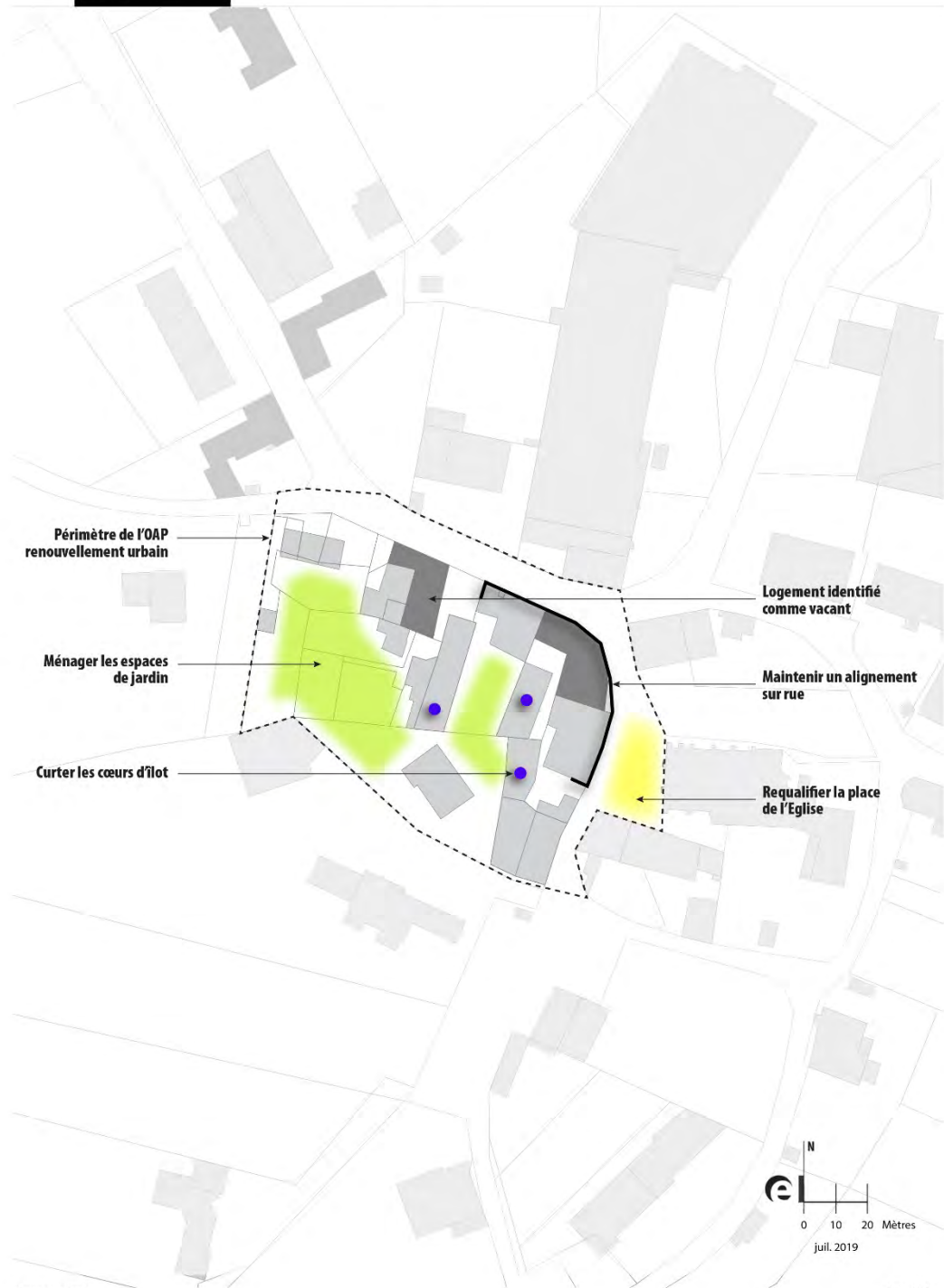
Un îlot présentant une vacance résidentielle plus importante et de plus longue durée que sur le reste de la commune a été identifié comme îlot de renouvellement urbain.

Cet îlot, situé entre la Mairie et l'Eglise est constitué de bâti ancien implanté à l'alignement sur rue. Certains bâtiments présentent un aspect dégradé. Les principaux objectifs de renouvellement urbain sont de :

- Maintenir l'alignement sur rue et la forme arrondie de l'îlot au niveau de l'intersection entre la RD 38 et la rue du bourg,
- Impulser un curetage de l'îlot pour dégager des espaces de jardins et de stationnement en démolissant les garages, ateliers et annexes en cœur d'îlot,
- Aménager l'espace public autour de l'Eglise qui est actuellement dédiée à la voiture en placette villageoise qualitative pour initier la réhabilitation des bâtis limitrophes et mettre en valeur le commerce existant.

## OAP Renouveau urbain PLU COPLER

Croizat-sur-Gand



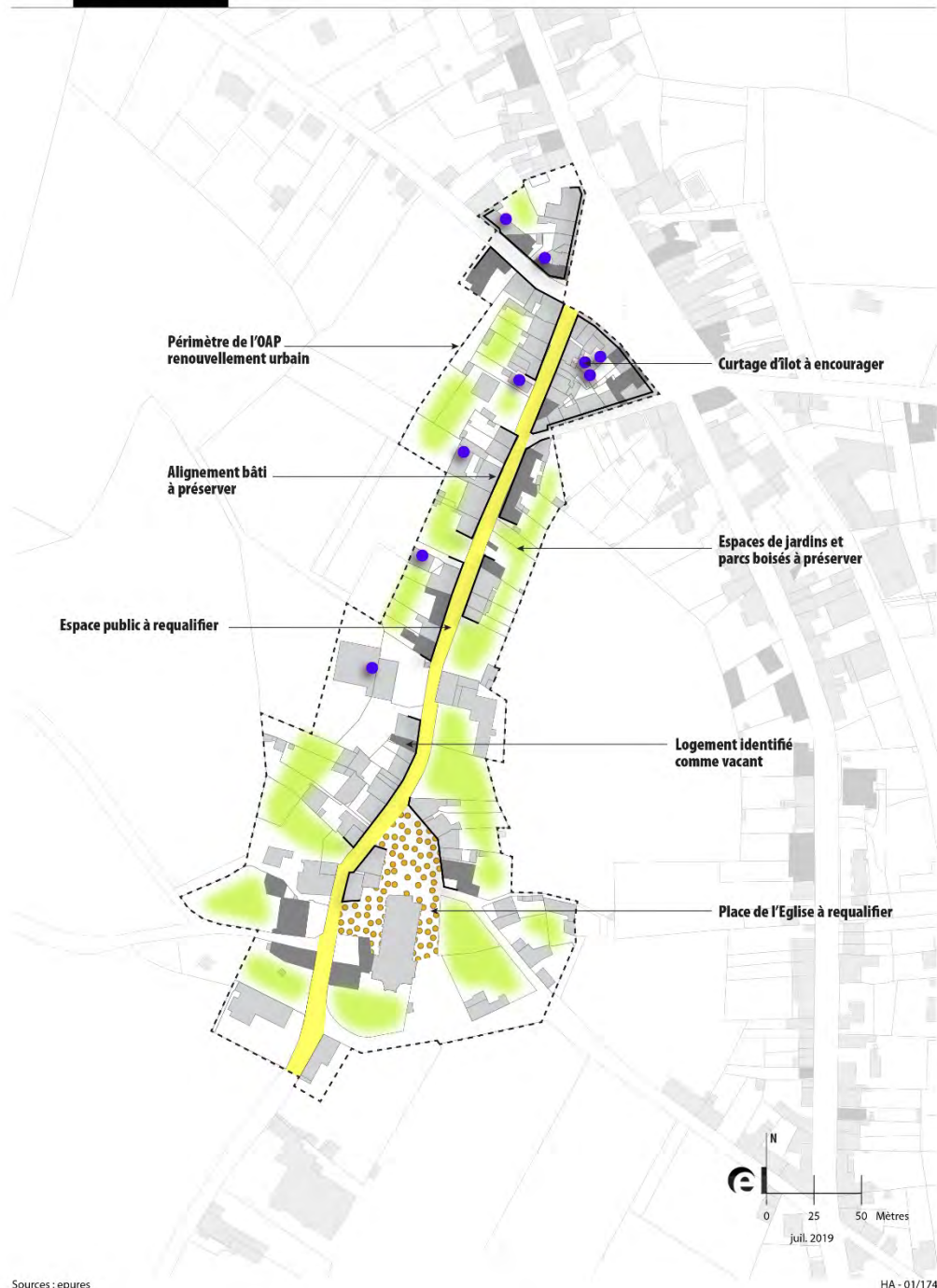
Sources : epures

HA - 01/174

## 3-2- Neulise

### OAP Renouvellement urbain PLUi COPLER

Neulise



Sources : epures

HA - 01/174

La commune de Neulise dénombre 70 logements vacants dont une quarantaine depuis plus de 2 ans. Ces logements vacants se localisent principalement entre l'Eglise et la place de Flandre, le long de l'ancienne rue principale.

Les principaux objectifs pour impulser le renouvellement urbain de ce secteur sont de :

- Aménager la place de l'Eglise qui est composée aujourd'hui d'une nappe de goudron en :
  - o Définissant les différents usages : matérialiser les stationnements, aménager les espaces de déambulation piétonne, mettre en valeur la croix et l'Eglise, aménager un espace récréatif (square, jeux pour enfants, ...),
  - o Végétalisant la place : planter des arbres sur les espaces de stationnement et les espaces récréatifs (ombrage en été), aménager des espaces verts d'agrément,
- Requalifier les espaces publics rue de l'Eglise qui sont aujourd'hui dédiés uniquement à la voiture (chaussée + stationnement) en :
  - o Organisant les différents usages,
  - o Employant des matériaux de qualité qui participeront à la mise en valeur du bâti ancien.
- Recomposer le bâti ancien pour répondre aux besoins des ménages en :
  - o Maintenant ou créant des espaces de jardins,
  - o Offrant des pièces de vie spacieuses et lumineuses,
  - o Offrant des espaces de stationnement.
- Cureter les bâtiments trop dégradés pour reconstruire de nouveaux logements ou offrir des espaces de respiration (jardins partagés, espaces verts de proximité,
- Préserver les alignements bâtis le long de la rue de l'Eglise, de la rue de la Loire et de la rue des artisans qui structurent l'espace public. Dans le cas de démolition sans reconstruction, l'alignement sur rue devra être maintenu par l'édification de murs,
- Valoriser les rez-de-chaussée commerciaux sur la place de Flandre qui participent à l'animation de la place.