

ÉLABORATION DU
PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME



5

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

AVRIL 2025

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 30/09/2021

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 28/04/2025

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du



CAMPUS DEVELOPPEMENT
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'AUVERGNE
Tel: 04 73 45 19 44
Mail : urbanisme@campus63.fr



SOMMAIRE

1. PREAMBULE	2
1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE – RAPPEL LEGISLATIF	2
1.2. LE CONTENU ET LA FORME DES OAP SECTORIELLES	4
1.3. LES SECTEURS COMPORTANT UNE OAP	6
2. OAP « ROUTE DES CHAVES »	8
3. OAP « RUE DE RENTIERE »	12
4. OAP « CHEMIN DE RENTIERE »	16
5. OAP « AVENUE DE LA REPUBLIQUE »	19
6. OAP « LE GRAND CREUX »	23

1. PREAMBULE

1.1. Contexte réglementaire – rappel législatif

■ Article L.151-6 du CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

■ Articles L.151-6-1 et L.151-6-2 du CU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

- « Un échéancier 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 L.151-7 du CU

Au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent notamment :

- « 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, 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 peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

- 8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

■ Article R.151-6 du CU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « par quartier ou secteur définissent 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 règlement graphique prévu à l'article R.151-10. »

■ Article R.151-7 du CU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19. »

■ Article R.151-8 du CU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « 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. »

1.2. Le contenu et la forme des OAP sectorielles

En complémentarité du règlement et en cohérence avec le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), **les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant notamment sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements, l'intégration paysagère, la préservation des continuités écologiques, la gestion des risques et des nuisances.**

Pour éviter les modifications successives du PLU, **les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les modifications auxquelles sont soumis ces projets.** Les OAP permettent la mise en œuvre d'un urbanisme de projet partagé entre l'aménagement souhaité par le porteur de projet et le projet de territoire de la collectivité.

■ Des OAP à caractère opposable (rapport de compatibilité)

Les OAP visent à orienter le développement de certaines zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser ouvertes (zones 1AU). Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet, dans un **rapport de compatibilité.**

Conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique.

■ L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Au titre de l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.**

En lien avec les orientations du PADD, la collectivité a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs constructibles classés en U ou AU au règlement graphique.

- Les zones U sont directement urbanisables.
- Les zones 1AU « ouvertes » sont urbanisables dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées.
- Les zones 2AU « fermées » : leur ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification du PLU dont la procédure intègrera alors la réalisation d'une OAP.

■ Le contenu des OAP

Chaque OAP détaillée comporte un volet rédactionnel et un schéma d'aménagement :

- **Le volet rédactionnel** présente le contexte territorial illustré de photographies/schémas, les objectifs de programmation urbaine et, le cas échéant, le phasage, les principes de desserte, les principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques, et le cas échéant les principes de gestion des risques et nuisances ;
- **Le schéma d'aménagement** complète et précise spatialement les principes du volet rédactionnel. L'implantation des voies, cheminements, stationnements et équipements publics sur le schéma n'est qu'indicative et destinée à illustrer des principes de desserte, d'organisation ou d'aménagement urbain et paysager de la zone concernée. Des adaptations pourront donc être admises lors de l'aménagement de la zone, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les principes d'aménagement de l'OAP.

1.3. Les secteurs comportant une OAP

Le PLU de la commune d'EvauX-les-Bains compte **5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** :

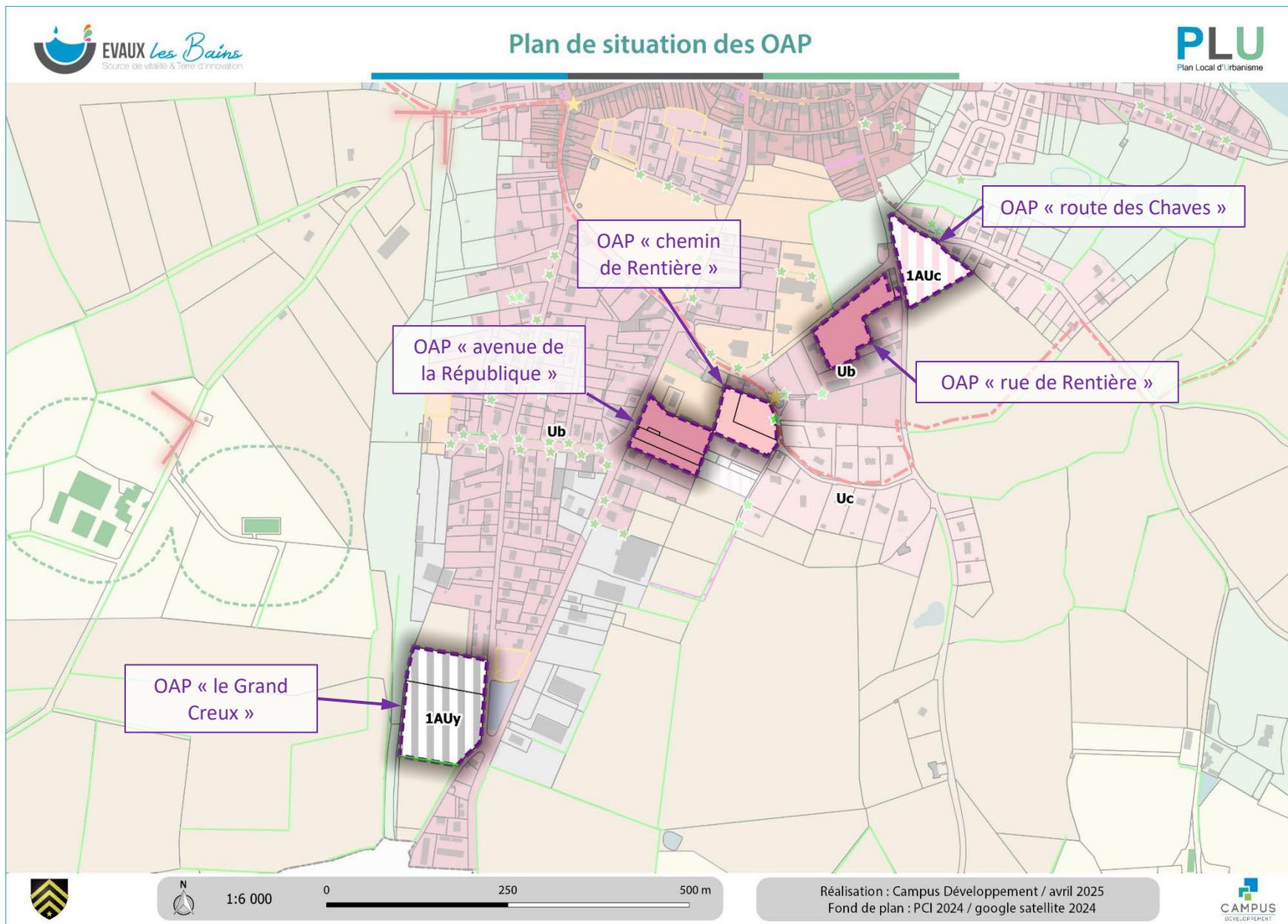
➤ **4 OAP à vocation résidentielle :**

- **Une OAP à vocation d'habitat** portant sur une zone à urbaniser « ouverte », classée **1AUc** au PLU : **OAP « route des Chaves »**. Il s'agit d'une zone à urbaniser, au Sud-Est du centre-ville, destinée à la création d'un lotissement communal.
- **Une OAP à vocation d'habitat** portant sur un secteur classé en **Ub** au PLU : **OAP « rue de Rentière »**. Il s'agit d'un vaste interstice au Sud-Est du centre-ville, où les principes d'aménagement attendus mettent l'accent sur une densité foncière plus efficiente tout en veillant à établir des connexions avec les équipements scolaires.
- **Une OAP à vocation d'habitat** portant sur un secteur classé en **Uc** au PLU : **OAP « chemin de Rentière »**. Il s'agit d'une dent creuse au Sud du centre-ville, dans le quartier pavillonnaire du chemin de Rentière. Les principes d'aménagement énoncés permettent une optimisation foncière du secteur et autorise un aménagement en deux phases.
- **Une OAP à vocation d'habitat** portant sur un secteur classé en **Ub** au PLU : **OAP « avenue de la République »**. Il s'agit d'une vaste réserve foncière communale située le long de cet axe structurant et faisant face à l'activité d'un garage automobile. Les principes d'aménagement énoncés visent à la gestion des usages ainsi qu'au renforcement de la densité de logements sur ce secteur bien desservi et à la diversification des typologies d'habitat.

➤ **1 OAP à vocation économique :**

- **Une OAP à vocation d'activités artisanales et commerciales** portant sur une zone à urbaniser « ouverte », classée **1AUy** au PLU : **OAP « Le Grand Creux »**. Il s'agit d'une zone à urbaniser, en entrée de ville Sud, permettant la relocalisation, le développement et la mise aux normes de l'activité du concessionnaire et mécanicien agricole génératrice d'emplois sur la commune. Les principes d'aménagement énoncés visent notamment à l'intégration paysagère du secteur.

Ces OAP définissent principalement les conditions d'aménagement et de desserte garantissant la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère des futurs projets.



2. OAP « ROUTE DES CHAVES »

Contexte et enjeux

Situé à 250 mètres au Sud du centre-ville d'Evau, **le site s'étend sur une superficie de 6 971 m².**

Ce secteur **s'insère dans le tissu bâti existant**, à proximité immédiate du quartier de Rentière où s'établissent de nombreux équipements publics : école primaire, crèche, cinéma... La rue de Rentière a été requalifiée en 2024 et intègre désormais une voie cyclable.

Au règlement graphique du PLU, le site représente la seule **zone 1AUc** : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat ».

Le secteur dessine un triangle correspondant à la pointe d'une parcelle agricole identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2023 comme une **prairie permanente** enherbée. Le terrain n'est pas encadré par des arbres ou des haies, ce qui le rend **ouvert sur son environnement**.

Il vient faire le lien entre les constructions établies à l'Ouest sur une rive de la route des Chaves, et l'habitat individuel établi à l'Est, le long de la rue du 8 mai 1945.

Le secteur est ainsi facilement desservi. Cependant ce terrain, parfaitement plat, s'établi à environ 2 mètres au-dessus du niveau de la rue du 8 mai 1945. Il est entouré à l'Est par un **haut mur de soutènement en pierres** qui exclut une sortie sur cet axe. A son extrémité Nord, ce terrain est également clôturé par un portail en fer forgé.



Prise de vue aérienne du secteur "Route des Chaves" - ©Campus Développement

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- L'aménagement de cette zone devra se faire lors de la réalisation **d'une opération d'aménagement d'ensemble**.
- Privilégier les formes **d'habitats individuels purs et/ou groupés** en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Prévoir la création d'environ **8 logements soit une densité moyenne de 14 logts/ha**.
- **Créer deux espaces communs végétalisés**, afin de mettre en valeur les qualités paysagères du secteur et pour contribuer à la qualité de vie du secteur :
 - un premier espace vert sera créé au cœur du lotissement,
 - et le deuxième au niveau de l'extrémité Nord afin de mettre en scène l'entrée piétonne dans le secteur.

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale depuis la route des Chaves, desservant l'ensemble des constructions de la zone.** Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette servant d'espace de manœuvre pour les véhicules ;
- **Aménager ponctuellement une voie secondaire** permettant de desservir les terrains situés en fond de parcelle ;
- **Aménager des cheminements doux** connectant :
 - D'une part, la voie de desserte interne et l'espace vert central, à la voie douce existante le long de la rue de Rentière,
 - D'autre part, le cœur du lotissement et son espace commun végétalisé à la sortie Nord du lotissement, pour un accès facilité au centre-ville;
- **Répartir et mutualiser le stationnement par la mise en place de poches de stationnement** destinées aux habitants et aux visiteurs, afin de limiter le stationnement le long de la voie. La localisation des poches de stationnement est représentée à titre indicatif sur le schéma de principe d'aménagement.

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Route des Chaves
Description	Superficie	6 971 m ²
	Surface aménageable	5 575 m ²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLU)		Court terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 8 logements
	Densité nette recherchée*	14 logements / ha

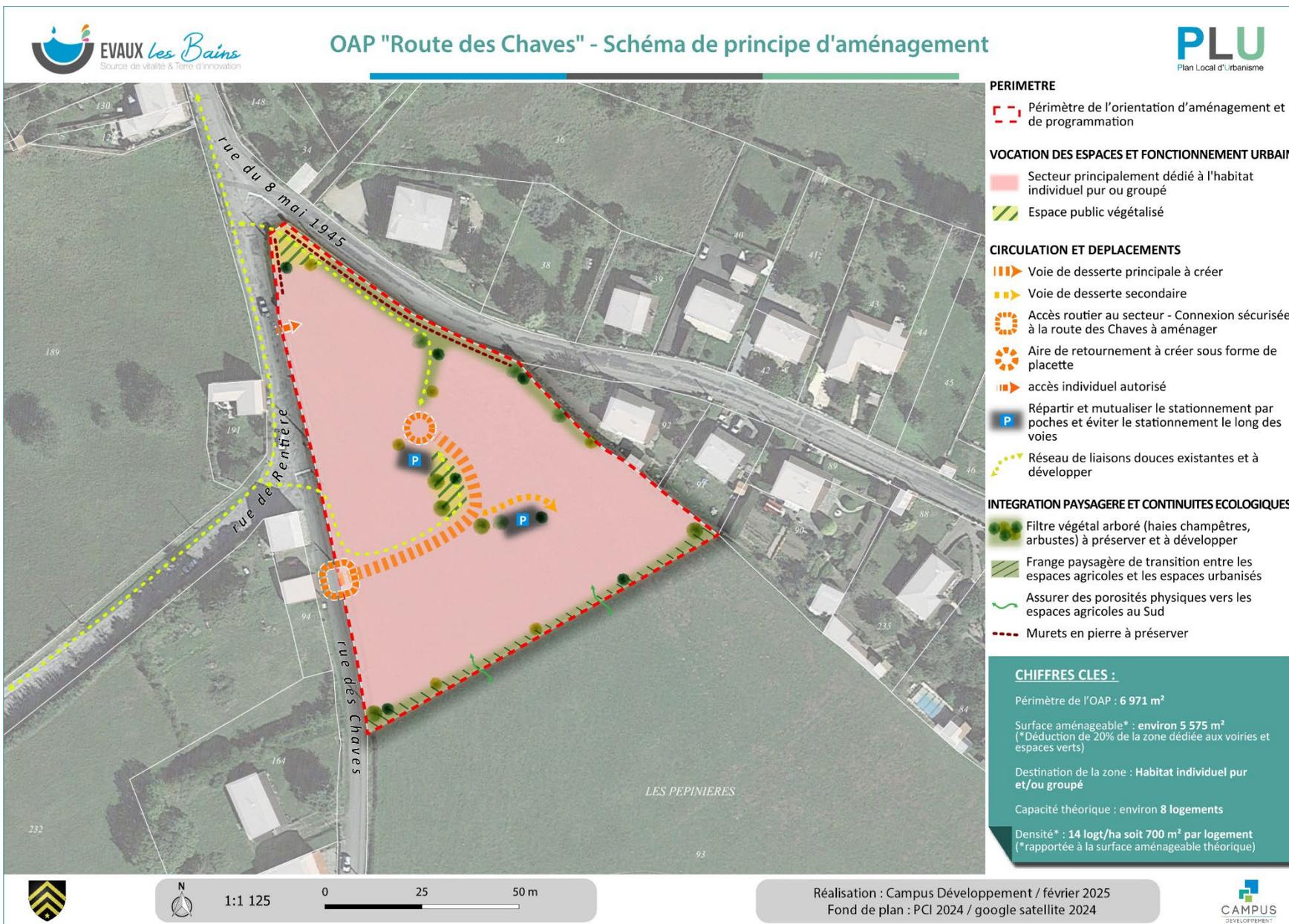
- **Autoriser l'accès individuel** au futur lot à l'extrémité Nord du secteur, depuis la rue de Rentière.

■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles existantes à l'Est et à l'Ouest du secteur. **L'implantation** des constructions est **libre** mais devra **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud et l'Est.
- Le long de la rue du 8 mai 1945 et au Nord du secteur, **les murs existants en pierre devront être préservés**.
- L'aménagement du secteur privilégiera la **préservation et le renforcement des haies arbustives et arborées** au sein et en bordure du site. Ces haies devront permettre de garantir une **intimité** par rapport aux constructions avoisinantes.
- En bordure Sud du secteur, l'aménagement devra **préserver et valoriser une frange paysagère de transition vers la parcelle agricole** qui garantira des porosités visuelles vers les espaces ouverts.

■ Principes de gestion des risques et nuisances

- Le secteur OAP se situe au sein de la zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA). **Les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains de ce secteur sont supposés faire l'objet de prescriptions archéologiques** préalablement à leur réalisation (fouilles archéologiques possibles). L'avis des services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles sera sollicité quant à l'autorisation d'occuper le sol.
- En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes :
 - La gestion des eaux pluviales **en priorité sur le terrain d'assiette** de chaque lot (cf. règlement écrit) ;
 - La gestion des eaux pluviales liées aux voies et aux parkings **au cœur du projet ou en rejetant dans les fossés et réseaux existants**.
- En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.
- Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.



3. OAP « RUE DE RENTIERE »

Contexte et enjeux

Situé à 400 mètres au Sud du centre-ville d'EvauX, **le site s'étend sur une superficie de 6 284 m².**

Ce secteur correspond à une emprise en **dent creuse au sein d'un tissu urbain peu organisé** mêlant quelques habitations, aux équipements publics du groupe scolaire mais également aux installations et constructions artisanales de l'ESAT à proximité immédiate.

Le site est donc directement connecté au quartier de Rentière où s'établissent de nombreux équipements publics : école primaire, crèche, cinéma... La rue de Rentière a été requalifiée en 2024 et intègre désormais une voie cyclable.

Au règlement graphique du PLU, le secteur est classé en **zone Ub** : « zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes ».

Cette emprise privée n'est pas identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2023. Elle peut néanmoins être considérée en grande partie comme une prairie de fauche. Le terrain est plat et **encadré par des haies bocagères denses** notamment sur la rue de Rentière et quelques arbres de haute tige. Il est ainsi relativement masqué, les **interfaces avec les habitations existantes** restent néanmoins à prendre en considération.



Prise de vue aérienne du secteur "Rue de Rentière" - ©Campus Développement

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- L'aménagement de cette zone pourra se faire lors de la réalisation **d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup** et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots...).
- Privilégier les formes **d'habitats individuels purs et/ou groupés** en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Prévoir la création d'environ **6 logements soit une densité moyenne de 12 logts/ha**.
- **Créer un espace commun végétalisé** au cœur du secteur et au contact de la rue de Rentière afin de contribuer à la qualité de vie du secteur et à la création d'une connexion douce en direction des équipements scolaires.

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Rue de Rentière
Description	Superficie	6 284 m ²
	Surface aménageable	5 000 m ²
	Zone	Ub
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLU)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 6 logements
	Densité nette recherchée*	12 logements / ha

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale depuis la route des Chaves, desservant l'ensemble des constructions de la zone.** Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette servant d'espace de manœuvre pour les véhicules. Il ne sera pas autorisé d'accès direct routier sur la rue de Rentière ;
- **Aménager un cheminement doux** connectant le cœur du lotissement et son espace commun végétalisé à la rue de Rentière, pour un accès facilité au groupe scolaire et aux équipements publics ;
- **Répartir et mutualiser le stationnement par la mise en place d'une ou de poches de stationnement** destinées aux habitants et aux visiteurs, afin de limiter le stationnement le long de la voie. La localisation de la poche de stationnement est représentée à titre indicatif sur le schéma de principe d'aménagement.

■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles existantes autour du secteur. **L'implantation** des constructions est **libre** mais devra **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud et l'Est.
- L'aménagement du secteur privilégiera la **préservation et le renforcement des haies bocagères et arborées** au sein et en bordure du site. Ces haies devront permettre de garantir une **intimité** par rapport aux constructions avoisinantes.

■ Principes de gestion des risques et nuisances

- Le secteur OAP se situe au sein de la zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA). **Les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains de ce secteur sont supposés faire l'objet de prescriptions archéologiques** préalablement à leur réalisation (fouilles archéologiques possibles). L'avis des services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles sera sollicité quant à l'autorisation d'occuper le sol.
- En matière de **gestion des eaux pluviales**, les dispositions suivantes devront être respectées :
 - **La gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf. règlement écrit) ;
 - La gestion des eaux pluviales liées aux voies et aux parkings, **au cœur du projet ou en rejetant dans les fossés et réseaux existants**.
- En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.
- Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.

OAP "Rue de Rentière" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur ou groupé

Espace public végétalisé

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Voie de desserte principale à créer

Accès routier au secteur - Connexion sécurisée à la route des Chaves à aménager

Aire de retournement à créer sous forme de placette

Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies

Réseau de liaisons douces existantes et à développer

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Filtre végétal arboré (haies champêtres, arbustes) à préserver et à développer

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 6 284 m²

Surface aménageable* : environ 5 000 m²
(*Dédution de 20% de la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : Habitat individuel pur et/ou groupé

Capacité théorique : environ 6 logements

Densité* : 12 logt/ha soit 830 m² par logement
(*rapportée à la surface aménageable théorique)



1:1 125

0 25 50 m

Réalisation : Campus Développement / février 2025
Fond de plan : PCI 2024 / google satellite 2024



4. OAP « CHEMIN DE RENTIERE »

Contexte et enjeux

Situé à 500 mètres au Sud du centre-ville d'Evau, le site s'étend sur une superficie de 5 593 m².

Ce secteur correspond à une emprise en dent creuse au sein d'un tissu urbain peu dense et à dominante pavillonnaire.

Le secteur se situe à proximité du quartier de Rentière où s'établissent de nombreux équipements publics : école primaire, crèche, cinéma, gendarmerie... Le chemin de Rentière et la rue de Rentière ont été requalifiés en 2024 et le cinéma intercommunal rénové.

Au règlement graphique du PLU, le secteur est classé en **zone Uc** : « zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire correspondant aux extensions en périphérie du bourg ».

Cette emprise privée n'est pas identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2023. Elle est néanmoins utilisée comme une prairie pâturée. Le terrain est encadré par des haies bocagères denses. Un arbre remarquable pour sa valeur paysagère et écologique est identifié en bordure du chemin de Rentière. Le secteur se caractérise également par un couvert végétal important grâce des arbres de haute tige plantés sur sa partie Nord.



Prise de vue aérienne du secteur "chemin de Rentière" - ©Campus Développement

A l'extrémité Sud-Ouest, il faut noter que le secteur est adjacent avec le secteur OAP « avenue de la République » sur un linéaire de 2,5m à 3m, ce qui permet d'envisager une connexion douce.

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- La réalisation du projet lors d'une **opération d'aménagement d'ensemble, ou au coup par coup** et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots...).
- Privilégier les formes **d'habitats individuels purs et/ou groupés** en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- Prévoir la création d'environ **5 logements soit une densité moyenne de 12 logts/ha**.

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale depuis le chemin de Rentière, desservant l'ensemble des constructions de la zone** et suivant le tracé de la limite cadastrale. Cette voie sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette servant d'espace de manœuvre pour les véhicules.
- **Aménager un cheminement doux** à partir de l'aire de retournement, permettant une liaison piétonne entre le chemin de Rentière et l'avenue de la République ;

■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

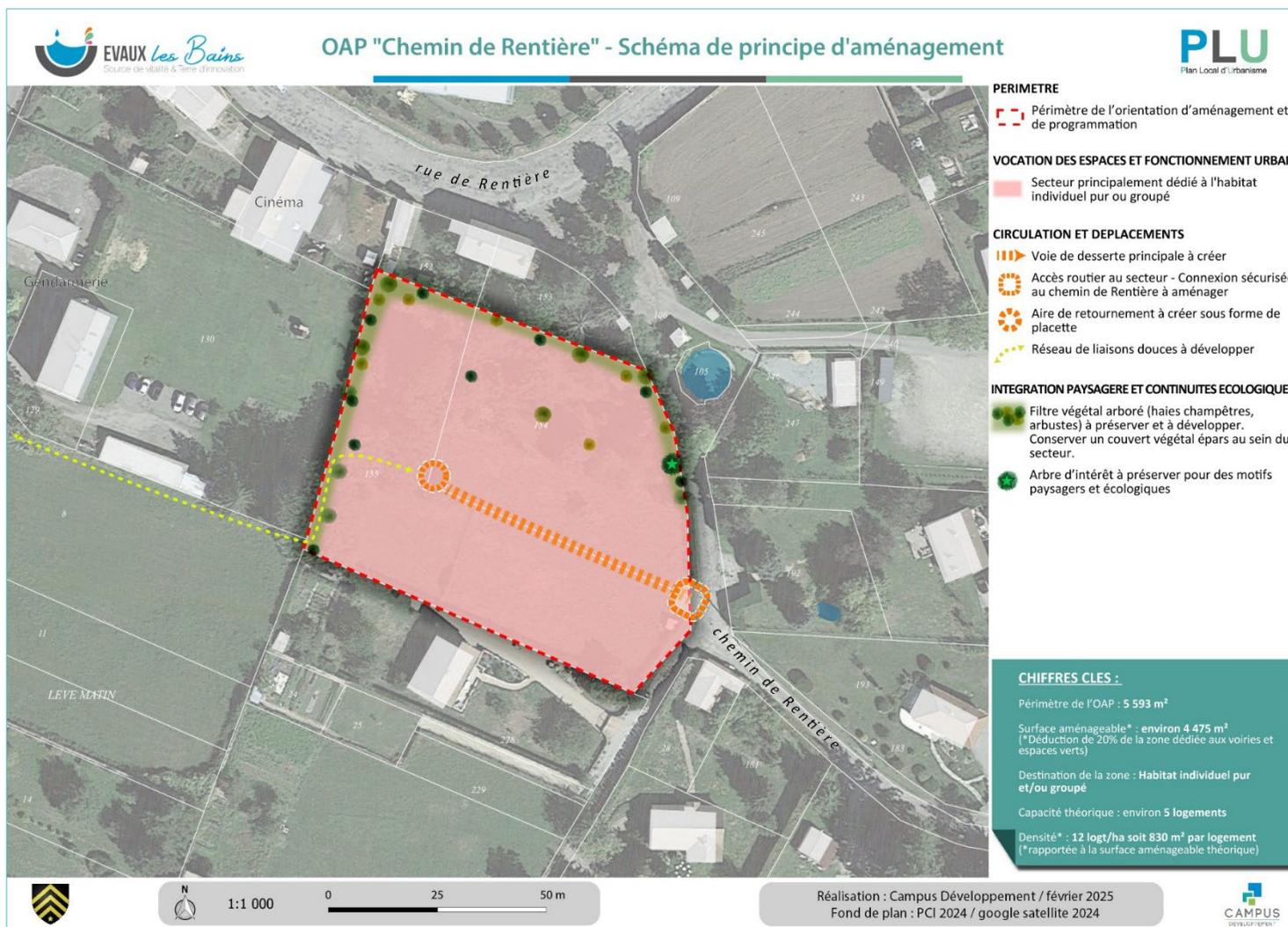
- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles existantes autour du secteur. **L'implantation** des constructions est **libre** mais devra **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant une implantation permettant de **profiter des apports solaires** depuis le Sud et l'Est.
- L'aménagement du secteur privilégiera la **préservation et le renforcement des haies bocagères et arborées** au sein et en bordure du site. Ces haies devront permettre de garantir une **intimité** par rapport aux constructions avoisinantes. Un couvert végétal épars sera conservé au sein du secteur par la **préservation des arbres à haute tige les plus intéressants**.
- **Conserver l'arbre remarquable identifié en bordure du chemin de Rentière** pour des motifs d'ordre écologique et paysager.

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Chemin de Rentière
Description	Superficie	5 593 m ²
	Surface aménageable	4 475 m ²
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLU)		Moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 5 logements
	Densité nette recherchée*	12 logements / ha

■ Principes de gestion des risques et nuisances

- En matière de **gestion des eaux pluviales**, les dispositions suivantes devront être respectées :
 - **La gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf. règlement écrit) ;
 - La gestion des eaux pluviales liées aux voies, **au cœur du projet ou en rejetant dans les fossés et réseaux existants**.
- En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.
- Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.



5. OAP « AVENUE DE LA REPUBLIQUE »

Contexte et enjeu

Situé à 500 mètres au Sud du centre-ville d'EvauX-les-Bains, le site s'étend sur une superficie de 6 712 m².

Ce secteur correspond à un **interstice non bâti le long de l'avenue de la République**, axe structurant le bourg d'EvauX. Il s'agit d'une réserve foncière communale dans la continuité de la gendarmerie et faisant **face à l'activité d'un garage automobile**. Le long de l'avenue une bande de terrain du secteur OAP est mise à disposition du garage automobile pour le stationnement de véhicules, faute de terrain disponible par ailleurs.

Au règlement graphique du PLU, le secteur est classé en **zone Ub** : « zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes ».

Sur sa limite Ouest, le secteur OAP est totalement ouvert sur l'avenue de la République, tandis que ses trois autres cotés sont bien délimités : par des haies arbustives et également **un haut mur en pierres le long de la limite Sud**.

Cette emprise n'est pas identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2023. Elle est néanmoins utilisée comme une prairie enherbée.

A l'extrémité Nord-Est, il faut noter que le secteur est adjacent avec le secteur OAP « chemin de Rentière » sur un linéaire de 2,5m à 3m, ce qui permet d'envisager une connexion douce. De plus, une zone 2AUc, constituant une possibilité extension à long terme marque la limite Est du secteur OAP.



Prise de vue aérienne du secteur "avenue de la République" - ©Campus Développement

■ Programmation urbaine

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat, en optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- L'aménagement de cette zone devra se faire lors de la réalisation **d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble**.
- Prévoir la création d'environ **9 logements soit une densité moyenne de 19 logts/ha**, tout en produisant une diversité de typologies de logements :
 - Privilégier **des formes d'habitat collectif ou intermédiaire sur la partie Ouest** du secteur en cohérence et dans l'alignement de la résidence de la gendarmerie,
 - Privilégier **les formes d'habitats individuels purs et/ou groupés dans la partie Est** du secteur, en cohérence avec les typologies bâties contiguës ;
- **Garantir environ 50 % de logements sociaux** (locatif social, accession sociale à la propriété), en particulier parmi les logements collectifs créés.
- **Créer un espace commun végétalisé** au coeur du secteur, afin de contribuer à la qualité de vie du quartier et de créer un espace tampon entre l'habitat collectif et l'habitat individuel ;
- **Conserver une bande de terrain le long de l'avenue de la République dédiée à l'activité du garage automobile**. Cette emprise utilisée pour le stationnement temporaire de véhicules sera séparée de l'habitat par une haie dense destinée à dissocier et apaiser les usages.

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale depuis l'avenue de la République, desservant l'ensemble des constructions d'habitat collectif ou intermédiaire de la zone**. Cette voie prendra la forme d'une boucle permettant d'organiser les accès/sorties sur l'avenue de la République, axe routier à trafic soutenu.
- **Poursuivre la voie principale par une voie secondaire** permettant de desservir les lots d'habitat individuel situés en fond de parcelle. Cette voie secondaire sera pourvue d'une aire de retournement qui prendra la forme d'une placette servant d'espace de manœuvre pour les véhicules.

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie...*

		Secteur Avenue de la République
Description	Superficie	6 712 m ²
	Surface aménageable	4 700 m ²
	Zone	Ub
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLU)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat collectif/intermédiaire et individuel
	Capacité indicative	Environ 9 logements
	Densité nette recherchée*	19 logements / ha
	Mixité sociale	50 %

- **Conserver**, par le biais d'une bande végétalisée, **l'emprise nécessaire pour créer à long terme, une connexion routière vers la zone 2AUc** mitoyenne.
- **Aménager des cheminements doux** permettant une continuité piétonne depuis le chemin de rentière jusqu'à l'avenue de la République, tout en connectant l'espace vert central.
- **Répartir et mutualiser le stationnement par la mise en place de poches de parking** destinées aux habitants et aux visiteurs, afin de limiter le stationnement le long de la voie. Les stationnements liés à l'habitat collectif ou intermédiaire seront localisés de façon à créer un tampon vis-à-vis de la circulation routière sur l'avenue de la République et des éventuelles nuisances générées par l'activité du garage automobile.

■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et l'organisation urbaine du secteur. **L'implantation** des constructions s'effectuera selon deux lignes bâties ; et la création d'un front bâti dans l'alignement de la résidence de la gendarmerie sera recherchée. L'orientation privilégiée sud-Ouest/Nord-Est des façades permettra de **garantir une intimité aux habitants** tout en recherchant l'optimisation **des apports solaires** depuis le Sud-Est.
- Le long de la limite Sud du secteur, **les murs existants en pierre devront être préservés**.
- L'aménagement du secteur privilégiera la **préservation et le renforcement des haies arbustives et arborées** au sein et en bordure du site. Ces haies devront permettre de garantir une **intimité** par rapport aux constructions avoisinantes.

■ Principes de gestion des risques et nuisances

- **Sur la frange Ouest du secteur une haie dense arborée et arbustive sera plantée** afin d'encadrer et délimiter le parking résidentiel vis-à-vis de l'activité du garage automobile. Cette haie aura pour vocation de **créer un tampon entre les différents usages du site**.
- En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménageur devra respecter les dispositions suivantes :
 - La gestion des eaux pluviales **en priorité sur le terrain d'assiette** de chaque lot (cf. règlement écrit) ;
 - La gestion des eaux pluviales liées aux voies et aux parkings **au cœur du projet ou en rejetant dans les fossés et réseaux existants**.
- En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.
- Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter sur ce secteur.

OAP "Avenue de la République" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCACTION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur dédié à l'habitat collectif ou intermédiaire

Secteur dédié à l'habitat individuel pur ou groupé

Espace public végétalisé

Espace de stationnement dédié au garage automobile

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Voie de desserte principale à créer

Accès routiers au secteur - Connexions sécurisées à l'avenue de la république à aménager

Voie de desserte secondaire

Aire de retournement à créer sous forme de placette

Répartir le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies

Garantir une possibilité de connexion avec la parcelle voisine (zone 2AUc)

Réseau de liaisons douces à développer

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Filtre végétal arboré (haies champêtres, arbustes) à préserver et à développer

Constituer un front bâti grâce à l'alignement des façades

Orientation préférentielle des façades

Murets en pierre à préserver

CHIFFRES CLES :

Périmètre de l'OAP : 6 712 m²

Surface aménageable* : environ 4 700 m²
(*Dédution de 30% de la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : Habitat collectif ou intermédiaire et habitat individuel pur et/ou groupé

Capacité théorique : environ 9 logements

Densité* : environ 19 logt/ha
(*rapportée à la surface aménageable théorique)



1:1 000

0 25 50 m

Réalisation : Campus Développement / février 2025
Fond de plan : PCI 2024 / google satellite 2024



6. OAP « LE GRAND CREUX »

■ Contexte et enjeux

Situé au niveau de l'entrée Sud du bourg à environ 1 km du centre-ville d'Evau-les-Bains, **le site s'étend sur une superficie de 15 829 m²**.

Ce secteur correspond à une extension urbaine s'intercalant entre l'avenue Pasteur et le tracé de la voie ferrée, aujourd'hui désaffectée. Ce tronçon étant situé au sud de la gare, il ne sera pas concerné par l'aménagement de la voie verte.

Le secteur a été choisi car il permet d'offrir à Evau, un espace suffisant, sur un même site, pour l'implantation et la mise aux normes de l'établissement Fontvieille (concessionnaire et mécanicien agricole), implanté depuis 90 ans sur la commune et un des premiers employeurs locaux.

Cette entreprise étant limitée dans son développement sur son site actuel en entrée Nord-Ouest du bourg, route du Chambon, ce qui génère des problématiques de sécurité et de valorisation de l'entrée de bourg.

Au règlement graphique du PLU, ce **secteur est classé en zone 1AUy** : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités économiques ». Il se situe dans un secteur dominé par les activités économiques en particulier le long de l'avenue de la République. Le plan d'eau communal de l'entrée de ville fait face au secteur OAP.



Photo aérienne du secteur "Le Grand Creux" - ©Google Earth

Le secteur correspond à une parcelle agricole plane, identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2023 comme une **prairie permanente** enherbée. Ce terrain est relativement ouvert sur son environnement bien qu'il soit bien délimité par une haie bocagère au Sud et des arbres de haute tige le long de sa limite Ouest longeant la voie ferrée.

■ Programmation urbaine

Le secteur « Le Grand Creux » est un site à vocation d'accueil d'activités économiques : en priorité des activités artisanales et commerciales. Il doit permettre le développement du concessionnaire agricole. Il s'agit de concevoir un projet d'aménagement qualitatif, qui porte une attention particulière sur l'accroche du secteur aux espaces agricoles et naturels voisins. La gestion des usages et des éventuelles nuisances, est primordiale.

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- L'aménagement de cette zone prévoit **environ 12 500 m² de surface aménageable pour l'accueil d'activités économiques** déduction faite des voiries et espaces verts.
- Les constructions des **cellules commerciales et artisanales devront respecter un certain alignement** afin de créer une vitrine qualitative.
- Les emprises réservées aux **dépôts, stockages et circulations** de l'activité économique devront être pensées de façon à **rester masquées** par les bâtiments et/ou les haies plantées le long des limites du secteur.

■ Principes de déplacements

- **Créer deux accès principaux maximum au secteur depuis l'avenue de la République et l'avenue Pasteur.** Ces accès devront être suffisamment dimensionnés pour permettre une entrée et une sortie sécurisée des véhicules lourds et légers depuis l'espace d'activités.
- **Les espaces de stationnement seront dimensionnés de façon à répondre aux besoins** du personnel et de la clientèle.
- Prévoir **une voie de desserte interne permettant l'accès à l'arrière de la zone.**

■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- **Préserver et renforcer une frange végétale dense avec des masses arborées plantées irrégulièrement en bordure Ouest du secteur,** masquant les futures constructions et activités, depuis les espaces naturels et la voie ferrée ;
- L'aménagement du secteur privilégiera également la **préservation et le renforcement des haies bocagères et arborées** le long des autres bordures du site :
 - La haie bocagère marquant la limite Sud présentant un intérêt écologique et agricole devra être maintenue.
 - Un alignement épars d'arbres de haute tige le long de l'av. Pasteur sera destiné à filtrer les vues vers les futures constructions et mettre en valeur leurs vitrines.

■ Principes de gestion des risques et nuisances

- En matière d'assainissement :
 - La gestion des eaux usées sera assurée via le réseau d'assainissement communal.
 - Pour la gestion des eaux pluviales, elles seront gérées **en priorité sur le terrain d'assiette du projet**, lorsque sa configuration et la nature du sol le permettent, par un système de récupération et de stockage des eaux suffisamment dimensionné et/ou un système d'infiltration. Néanmoins, la faisabilité d'un bassin de rétention pourra être étudiée sur l'emprise du secteur OAP.
- En matière de risques : pas de contraintes particulières.

OAP "Le Grand Creux" - Schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur dédié à l'accueil d'activités
- Emplacement indicatif des constructions artisanales et commerciales
- Emprises pouvant servir d'espaces de stockage

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès/sorties principaux au secteur. Carrefours sécurisés à aménager avec l'av. de la République et l'av. Pasteur
- Voie de desserte interne à aménager
- Emplacements indicatifs des zones de stationnement

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Filtre végétal arboré (haies champêtres, arbustes) à préserver et à développer
- Alignement d'arbres à créer le long de l'avenue Pasteur
- Haie bocagère à préserver et à développer

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : 15 829 m²

Surface aménageable* : environ 12 500 m²
(*Dédution de 20% de la surface restante de la zone dédiée aux voiries et espaces verts)

Destination de la zone : activités économiques artisanales et commerciales



1:1 500

0 50 100 m

Réalisation : Campus Développement / avril 2025
Fond de plan : PCI 2024 / google satellite 2024

