

# PLAN LOCAL D'URBANISME ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 3



Révision n°2 approuvée le 2 mars 1999  
Modifié le **21 septembre 2004**  
Modifié le **27 mai 2013**

**Révision n°3 approuvée le 7 mai 2019**



*Agnès Dally-Martin - Etudes d'Urbanisme*



## PREAMBULE

### Article L151-6

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 et les déplacements.

### Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernent différents secteurs :

- ♥ le secteur appelé Le Clos et Berthelon (Neyron-le-Bas)
- ♥ le quartier des chemins de Famine et de l'Antonnelles (Neyron-le-Haut)
- ♥ la zone 1AU1 « La Grande Cornaz »
- ♥ la zone 1AU route du Fort
- ♥ la zone 1AU de l'Eglise (Neyron-le-Haut)
- ♥ des zones UB où ont été repérés des problèmes de desserte.

Les Orientations d'aménagement proposées sont des **principes** sur les circulations, les masses bâties, les éléments de paysage, etc ... et non des schémas étudiés en détails.

L'étude de la zone incombe aux aménageurs au moment de l'aménagement véritable, en fonction de la réalité des lieux, des possibilités offertes par le PLU ... Ces aménagements doivent être établis dans un **rapport de compatibilité** avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Pour le secteur Le Clos-Berthelon, un certain nombre de réflexions ont déjà été menées sur ce site :

- ✓ Etude d'un « giratoire » par le CETE de Lyon en 1992 pour l'intersection RD 1084-Chemin du Lavoir-Chemin de la Traille
- ✓ Emprise de cet aménagement traduit par l'emplacement réservé n° 10 dans le POS de 1999
- ✓ Etude du CAUE juin 2006 (portant sur le Nord (Le Clos) et le Sud (Berthelon))
- ✓ Intervention de M. G. Desgranchamps (architecte-conseil de l'Etat) septembre 2010.

## **I - Les Orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur appelé Le Clos et Berthelon**

### **Objectifs des élus en 2019 :**

Ces tènements, d'une superficie d'environ 2,48 ha pour la partie Nord (Le Clos) et 2 ha pour la partie Sud (Berthelon) selon les calculs par le logiciel Editop, sont importants et stratégiques dans le développement urbain de la commune. Leur aménagement doit donc être envisagé avec soin.

Les premières idées développées depuis 2006 permettent aujourd'hui de traduire des principes d'aménagement et de diversité de l'habitat à travers des orientations d'aménagement et de programmation.

Le souhait des élus est de développer des programmes de logements dans la partie Nord (Le Clos) et des équipements publics communaux dans la partie Sud (Berthelon).

### **Plan :**

#### **1 - Contexte**

- \* La situation des deux secteurs dans le territoire communal
- \* La prise en compte de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme
- \* Le PLU et le PPR
- \* L'occupation du sol et la morphologie urbaine du secteur
- \* L'analyse paysagère et fonctionnelle des deux secteurs

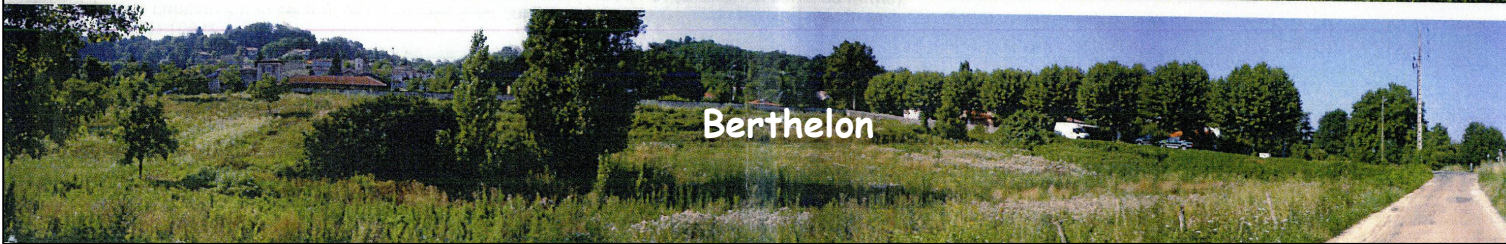
#### **2 – Atouts et contraintes du site / enjeux à prendre en compte**

#### **3 – Principes à retenir dans le plan d'ensemble**

#### **4 – Diversité, mixité et densité des logements dans la partie Nord : le Clos**

# 1 - CONTEXTE

Photos CAUE 2006



Photos A. Dally-Martin 04/2013  
Depuis la RD 1084

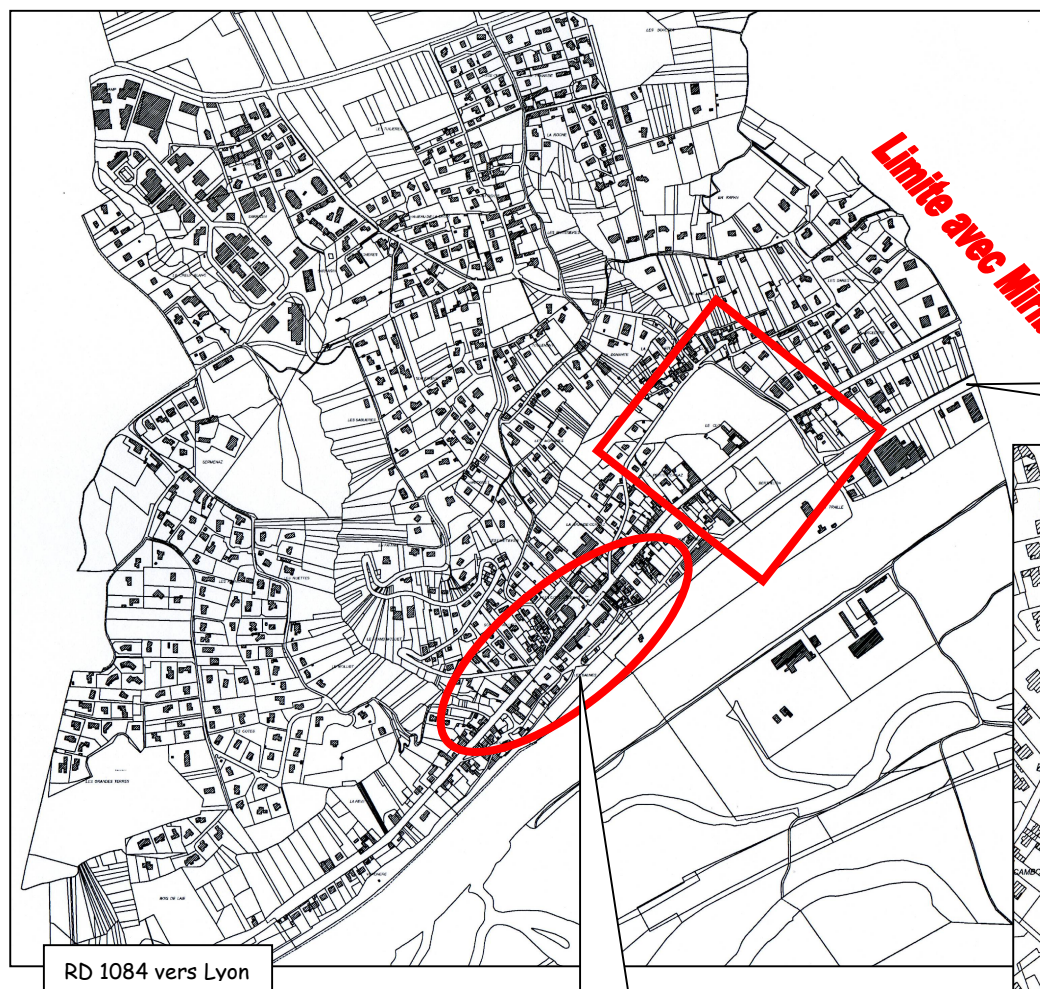
Chemin de la  
Traille



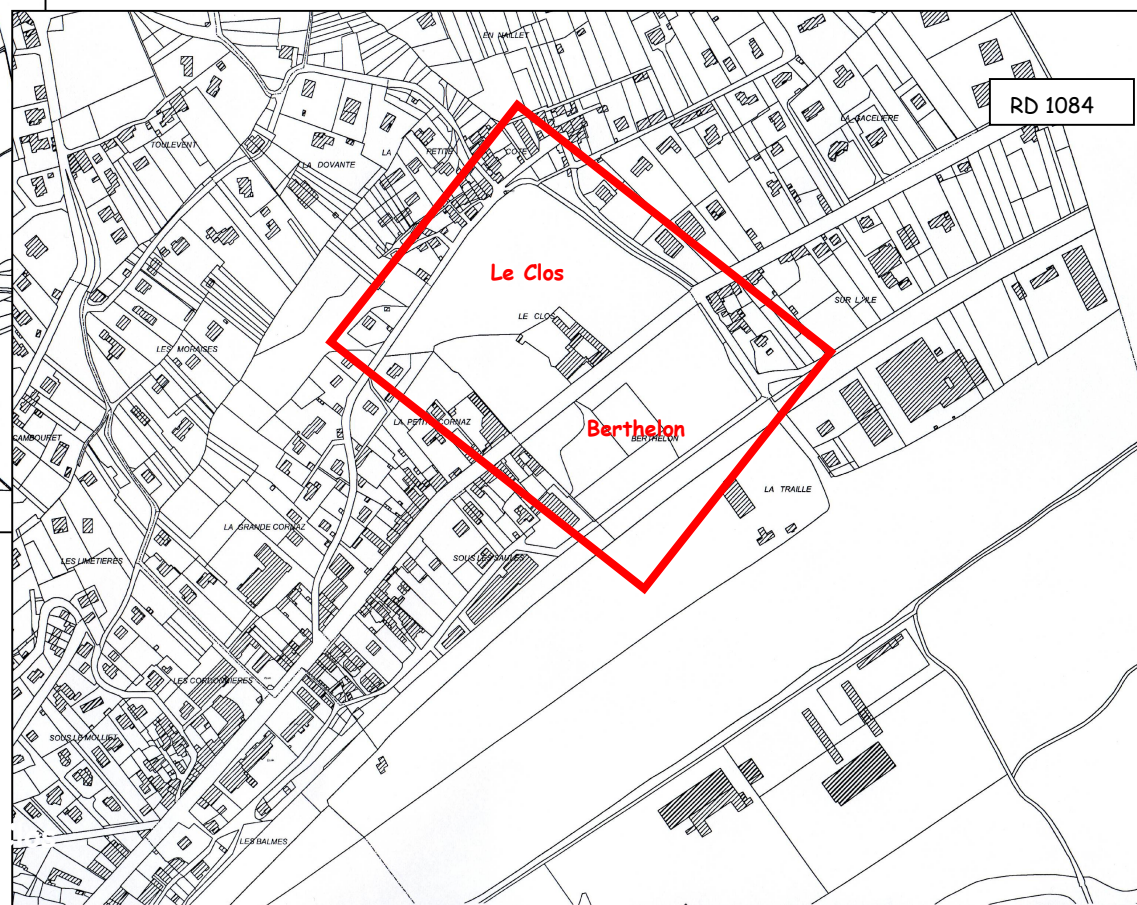
PLU de Neyron

## LA SITUATION DES DEUX SECTEURS DANS LE TERRITOIRE COMMUNAL

Dans la partie basse de la commune, c'est-à-dire à Neyron-le-Bas, les secteurs Le Clos et Berthelon représentent des tènements importants, quasiment vierges de constructions en 2019, situés de part et d'autre de la RD 1084, à proximité de l'entrée Est de la commune (limite de Miribel).



Neyron-le-Bas  
avec les  
équipements,  
les commerces



## LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L 111-6 DU CODE DE L'URBANISME

Les secteurs Le Clos et Berthelon sont concernés par l'article L 111-6 du code de l'urbanisme (amendement Dupont) puisqu'ils sont situés en bordure de la RD 1084, voie classée à grande circulation par le décret 2009-615 du 3 juin 2009, et hors partie actuellement urbanisée.

Rappel :

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- \* aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,*
- \* aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,*
- \* aux bâtiments d'exploitations agricoles,*
- \* aux réseaux d'intérêt public.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

*Les dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, sont justifiées et motivées au regard **notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages** ».*

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs Le Clos et Berthelon doit donc faire d'une étude dite « projet urbain » si l'on souhaite s'affranchir de la bande inconstructible des 75 mètres.

Les présentes orientations d'aménagement et de programmation intègrent la réflexion « amendement Dupont ».

## LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

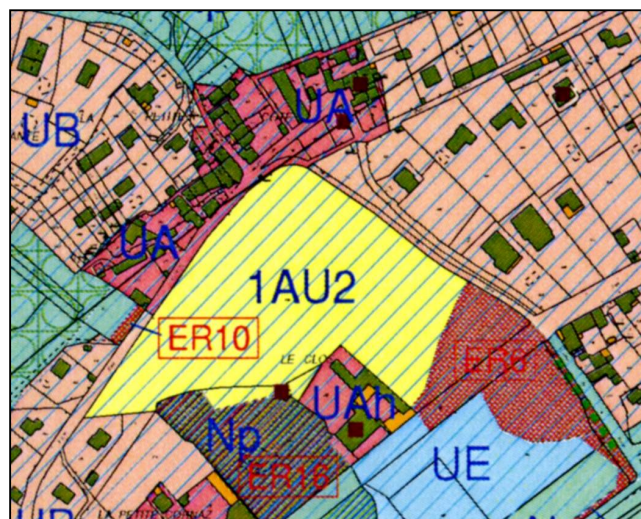
\* Situation des terrains au regard du POS de 1999 : zone 1NAe

\* Plan de Prévention des Risques (servitude d'utilité publique) : Sites essentiellement en zone bleue (zone rouge sur le Chemin du Lavoir et au bord de la voie ferrée).

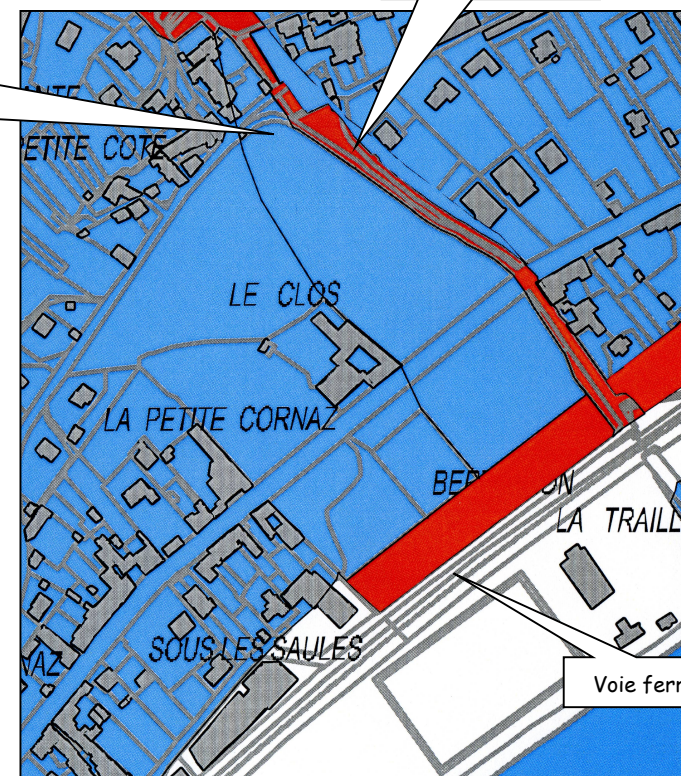
Les indications de risques sur le plan de zonage de 1999 n'ont plus lieu d'être depuis l'approbation du PPR.

PLU de 2019 :

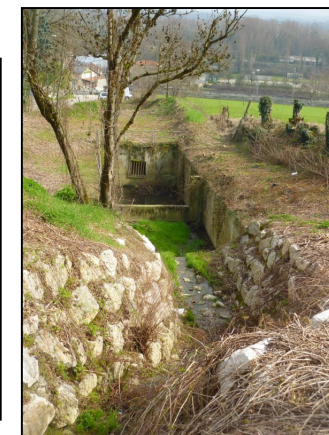
- Zones 1AU2 pour l'opération de logements au Nord (Le Clos) et UE pour les équipements publics communaux au Sud (Berthelon - centre aéré, bâtiment technique ...).
- Le Clos : la maison ancienne avec les anciens bâtiments agricoles sont extraits de l'opération de logements = zone UAh, identification du bâti par l'art. L 151-19 du CU,
- Zone Np limitrophe avec conservation des éléments boisés pour créer un espace public avec cheminement (L 151-23).
- 3 emplacements réservés conservés.



Ouvrage de protection contre les crues torrentielles



Ouvrage de protection contre les crues torrentielles. Piège à graviers Torrent « Le Rapan ». Cet ouvrage reçoit les eaux de ruissellement en provenance de ce torrent. Il retient les matériaux et déchets divers afin de laisser s'écouler les eaux évacuées ensuite par le réseau communal d'eaux pluviales vers le canal de Miribel. Gestionnaire : CCMP.



## L'OCCUPATION DU SOL ET LA MORPHOLOGIE URBAINE DU SECTEUR

Les deux tènements sont entourés par des quartiers aux caractéristiques différentes :

Le quartier de la Petite Côte : pôle bâti ancien

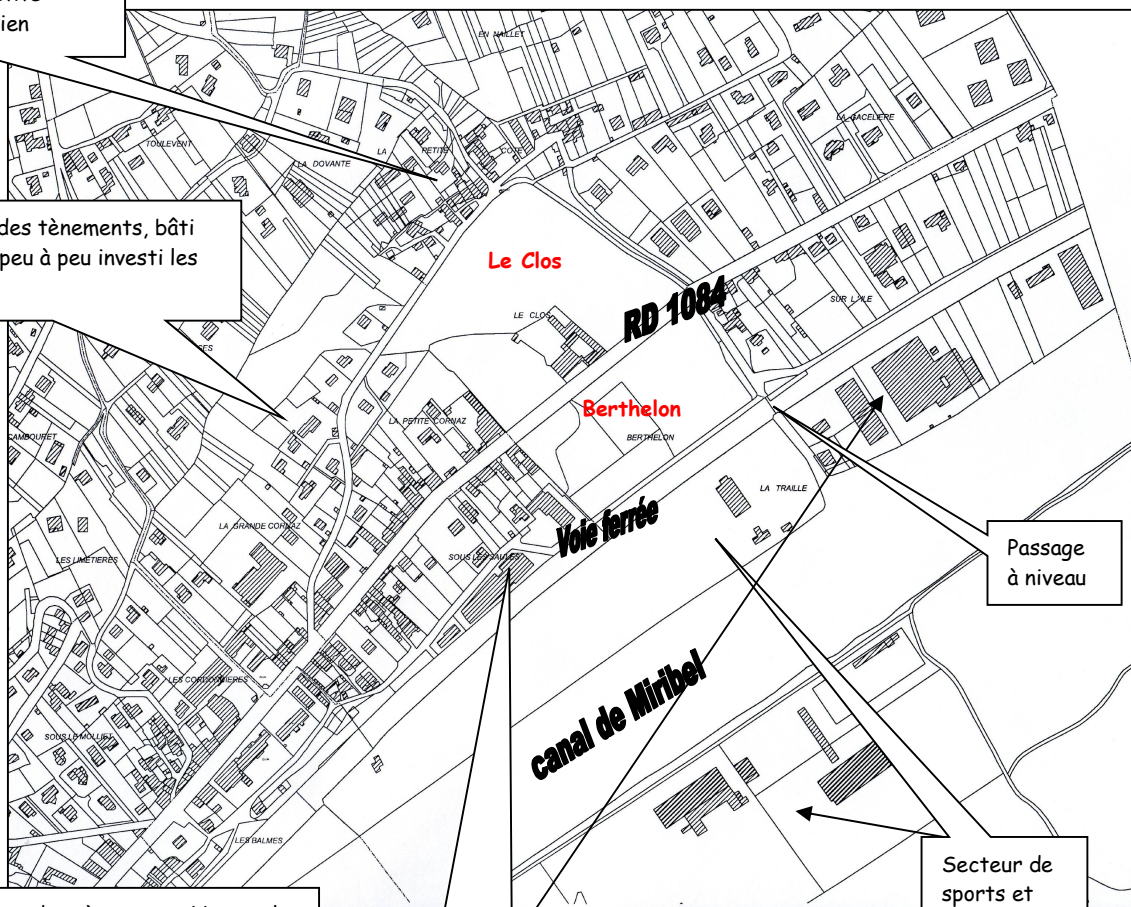
De part et d'autre des tènements, bâti pavillonnaire ayant peu à peu investi les espaces vides

De part et d'autre des tènements, Neyron-le-Bas avec ses maisons implantées globalement à l'alignement de la RD 1984

Zone UX : constructions artisanales

Passage à niveau

Secteur de sports et loisirs



Caractéristiques du site :

- \* Ancien terrain agricole (traces de cet usage)
- \* Avec une ancienne maison de maître et les bâtiments agricoles attenants
- \* En balcon sur le panorama de la plaine du Rhône, pente orientée au S/S-E
- \* Vaste coupure d'urbanisation le long de la RD 1084 qui par ailleurs est urbanisée sur toute sa longueur
- \* Secteur arboré à l'Ouest.



Sources : Google



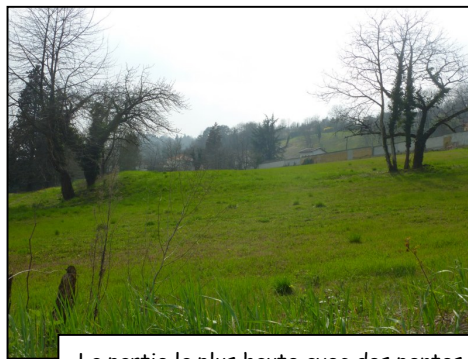
Quartier de la Petite Côte en balcon du Clos



Intersection RD 1084/ch. du Lavoir/ch. de la Traille (avec alignement d'arbres)



Le Clos depuis le haut du ch. du Lavoir



Le mur du Clos le long de la Montée de la Petite Côte, lien direct entre cet ancien quartier et le futur aménagement



La partie la plus haute avec des pentes plus fortes



Le bâti ancien et l'espace environnant



Photos avril 2013

Ch. Sous les Saules entre Neyron-le-Bas (équipements) et le ch. de la Traille

Partie basse concernée par la zone rouge du PPR



Détails sur la topographie du site de Berthelon, terrasses sur la partie la plus haute

## L'ANALYSE PAYSAGERE ET FONCTIONNELLE DES DEUX SECTEURS

Repérage photographique - CAUE 2006

### Le Clos (partie Nord) :



Partie haute du terrain avec une forte pente



vue de la partie haute du site au nord de la RD 1084 avec en direction du sud. On note un dénivelé plus important au premier plan, qui offre une belle perspective sur la plaine du Rhône.



Vue depuis la RD 1084 qui traverse le territoire communal et le site. A gauche, au premier plan, l'espace classé boisé, futur éventuel parc municipal ; au second plan un bâtiment ancien à réhabiliter.



Ch. du Lavoir

vue de la partie nord du site en direction du sud. A droite, le bâtiment ancien à conserver et à réhabiliter, à gauche le chemin d'accès au site. Au delà de la RD 1084, la partie sud du site, la voie ferrée et le canal du Rhône.



Différents modes d'implantations de l'habitat par rapport à la pente, à proximité du site.



Ancien lavoir, fontaine, arbre haute tige définissant un espace public sensible à préserver et valoriser, voire à renforcer.



Rue bordant le site en partie haute. Le terrain est actuellement masqué par un mur. La création d'une transparence pour les futurs aménagements permettrait de profiter du panorama sur la plaine. Dans l'axe, les maisons de la petite côte.



Vue depuis la RD 1084 du seul ensemble bâti du site : maison d'habitation et corps de ferme -> à préserver et valoriser selon un programme restant à définir.



Commune de Neyron

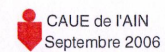
Evolution des secteurs de développement "Le Clos" et "Berthelon"

Repérage photographique au nord de la RD 1084



nord

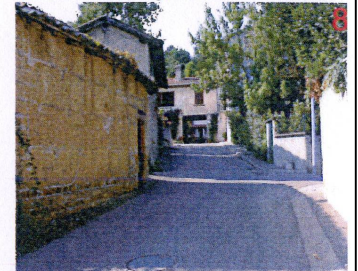
échelle : 1/2000e



Vue en direction de la plaine depuis le chemin d'accès au nord-est du terrain.



Vue de la route qui borde le site au nord-est en direction de la RD 1084. On note la présence de maisons de maître à gauche.



Vue en direction de l'angle nord du site (hameau de la petite côte). Présence d'une architecture traditionnelle - volumes, proportions, matériaux, ouvertures - en bordure de route.

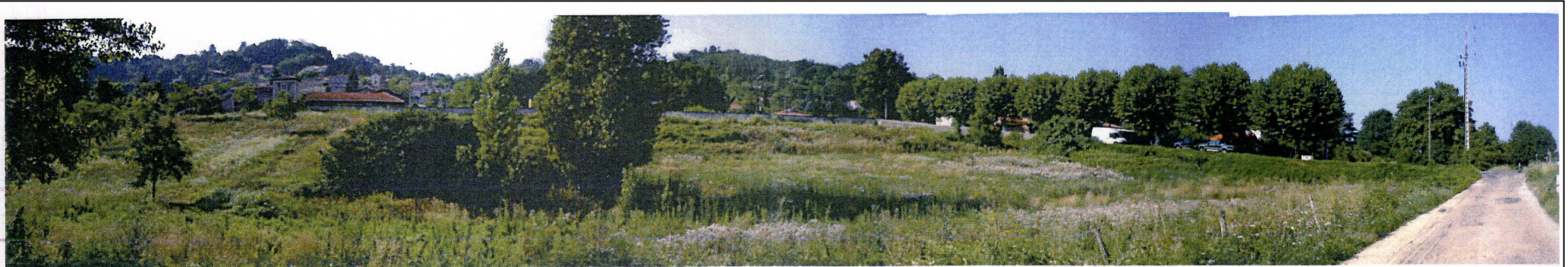


Chemin longeant le site au nord est. Présence de belles maisons avec leurs parcs.



Carrefour entre la RD 1084 et le chemin du Lavoir (projet de giratoire)

## Berthelon (partie Sud) :



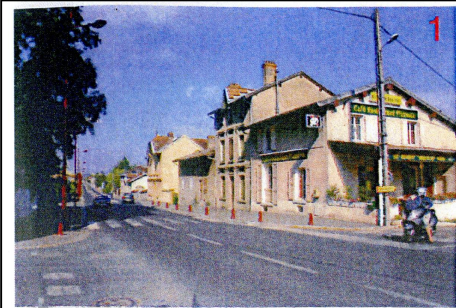
Vue sur la partie sud du site depuis le point bas. On se rend bien compte du dénivelé relativement important. On remarque le mur qui longe la RD 1084 et délimite cette partie du terrain. A droite la belle ligne d'arbres qui accompagne le chemin de desserte est et qui constitue un fond de perspective de qualité à préserver.



Vue sur la partie sud du site depuis le chemin est. On remarque la pente à droite et le replat à gauche (ND), puis la ligne de chemin de fer.



Vue sur la partie sud du site depuis le point bas en direction de l'est. Au premier plan, la partie classée en secteur ND. A droite la ligne de chemin de fer. On note la ligne d'arbres en fond de perspective.



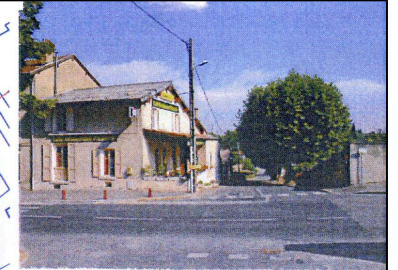
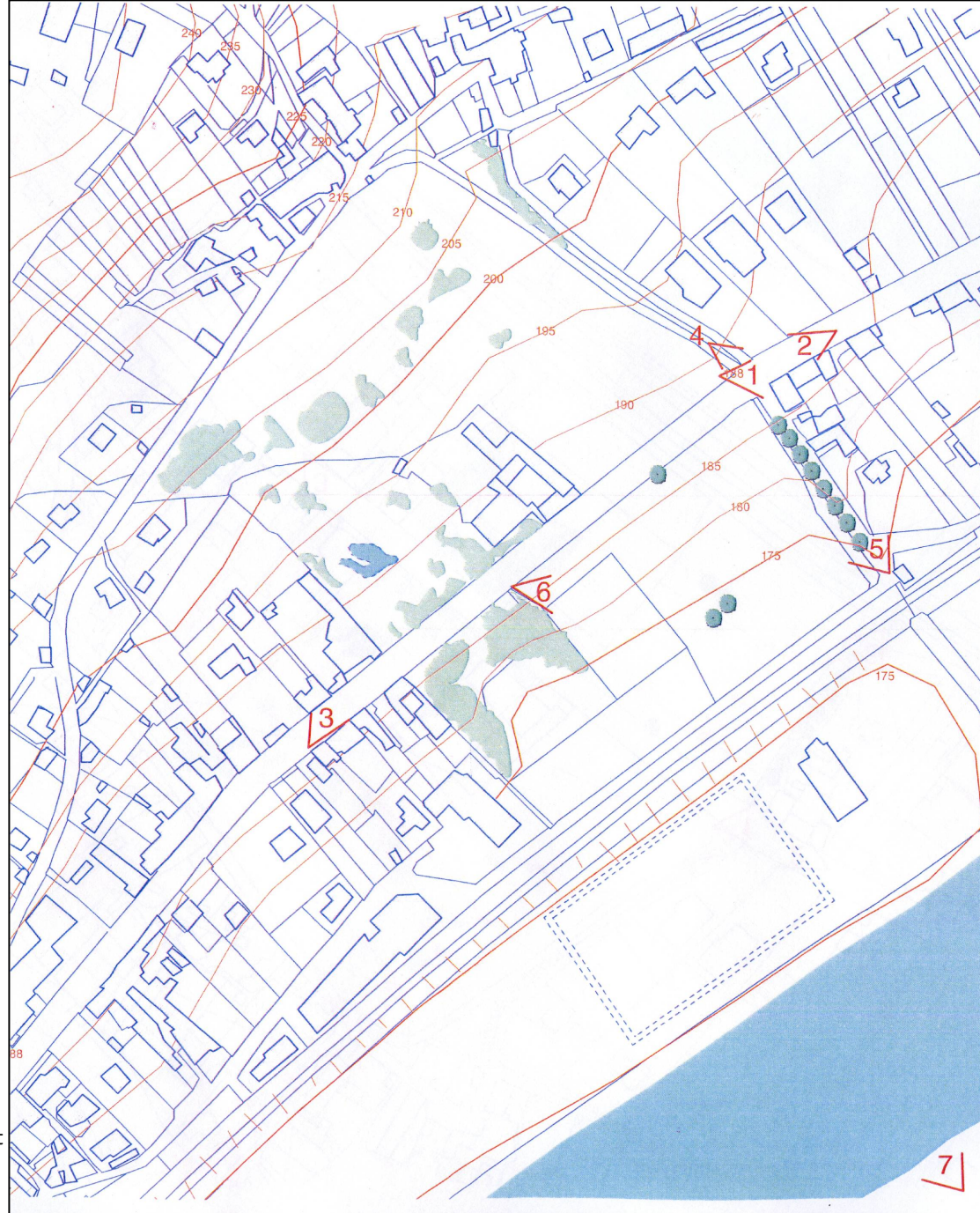
Vue de la RD 1084 en direction de Miribel au niveau du carrefour de la limite est du site (giratoire prévu). Bâti en alignement sur rue.



Vue de la RD 1084 en direction du sud-ouest au niveau du carrefour de la limite est du site (giratoire prévu). Bâti en alignement sur rue, mur de séparation de part et d'autre de la RD.



Vue de la RD 1084 en direction du site et de Miribel. Bâti R+1 à R+1+C en alignement sur rue.



Jonction entre la limite est du site (perception du bel alignement d'arbres) et la RD 1084. Présence d'un bâtiment R+1 à R+2.



Belle ligne d'arbres en limite est du site, à préserver et valoriser



Vue depuis la RD 1084 sur la partie sud-est du site.

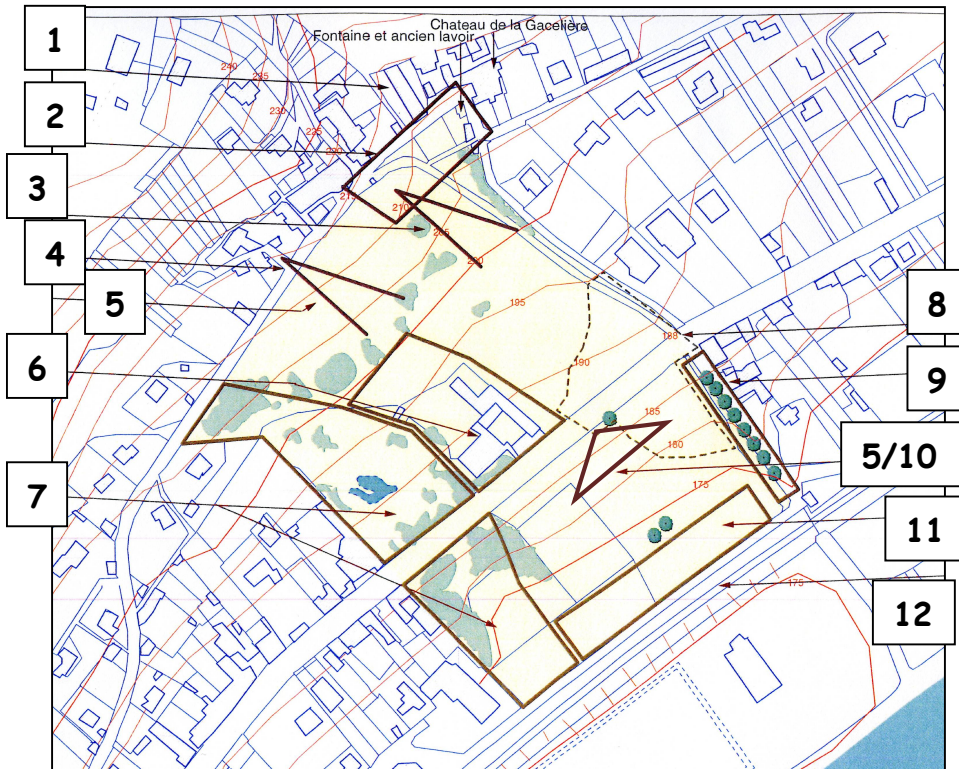


Vue générale du site depuis le canal du Rhône.

## 2 - ATOUTS ET CONTRAINTES DU SITE / ENJEUX A PRENDRE EN COMPTE

D'après le CAUE (2006) et l'architecte-conseil de l'Etat (2010)

Résumé : secteur qui propose un repère, un marquage, une différenciation au sein de l'urbanisation continue le long de la RD 1084. Secteur qui, donc, au vu de ses caractéristiques générales, présente un intérêt public communal manifeste.



**1** – Créer du lien avec le hameau de la Petite Côte, ensemble urbain de qualité renforcée par la présence du château de la Gacelière

**2** – Maintien et valorisation des espaces publics existants (fontaine, lavoir, végétal) et compléments d'espaces pour profiter de la vue sur la plaine

**3** – Créer une perspective sur la plaine à partir des nouveaux espaces publics

**4** – Créer une perspective sur la plaine à partir du chemin existant

**5** – Pente naturelle des terrains (parfois en forte pente)  
 → mener une réflexion en coupe pour adapter le futur bâti et sa desserte à cette contrainte topographique et pour maîtriser les logiques de vues et les perceptions frontales (du bas et du haut)  
 → prendre en compte les données hydrologiques sur le plan de la collecte, de la rétention et des parcours  
 → structure en terrasses : elle permet une conception en peigne de façon à régler au mieux l'adaptation à la déclivité et minorer les impacts de la voirie (possibilité d'intégrer un principe de stationnement en amont et de traiter les voies avec un statut mixte plus paysager et qualitatif au plan de l'urbanisme durable.  
 → de manière complémentaire, les liaisons transversales dans le sens de la pente peuvent être justifiées au plan des parcours et des vues. Important : penser les parcours d'une manière synthétique.  
 → une attention particulière à apporter aux données environnementales et énergétiques en réfléchissant à la forme architecturale, aux gradins, terrasses végétales, apports solaires passifs et actifs, regroupement des stationnements et des services collectifs (informations, déchets, boîtes aux lettres ....)

**6** – Bâti ancien existant :  
 \* A mettre en valeur grâce à une réhabilitation  
 \* Maintenir un espace de dégagement suffisant autour des bâtiments pour préserver une réelle perception sur ce bâti.

**7** – Valoriser les espaces boisés qui constituent des espaces verts importants dans la partie basse du linéaire de la côtière

**8** – Présence de la RD 1084 engendrant des nuisances de bruit et intersection à traiter  
→ inscrire le futur « giratoire » dans un principe de composition paysagère attentif aux pentes et raccordements périphériques : éviter les talus ou soutènements trop prononcés, trop diviseurs d'espaces, préférer une inscription plus douce dans la pente.

**9** – Ligne d'arbres constituant un élément fort du paysage à préserver et valoriser

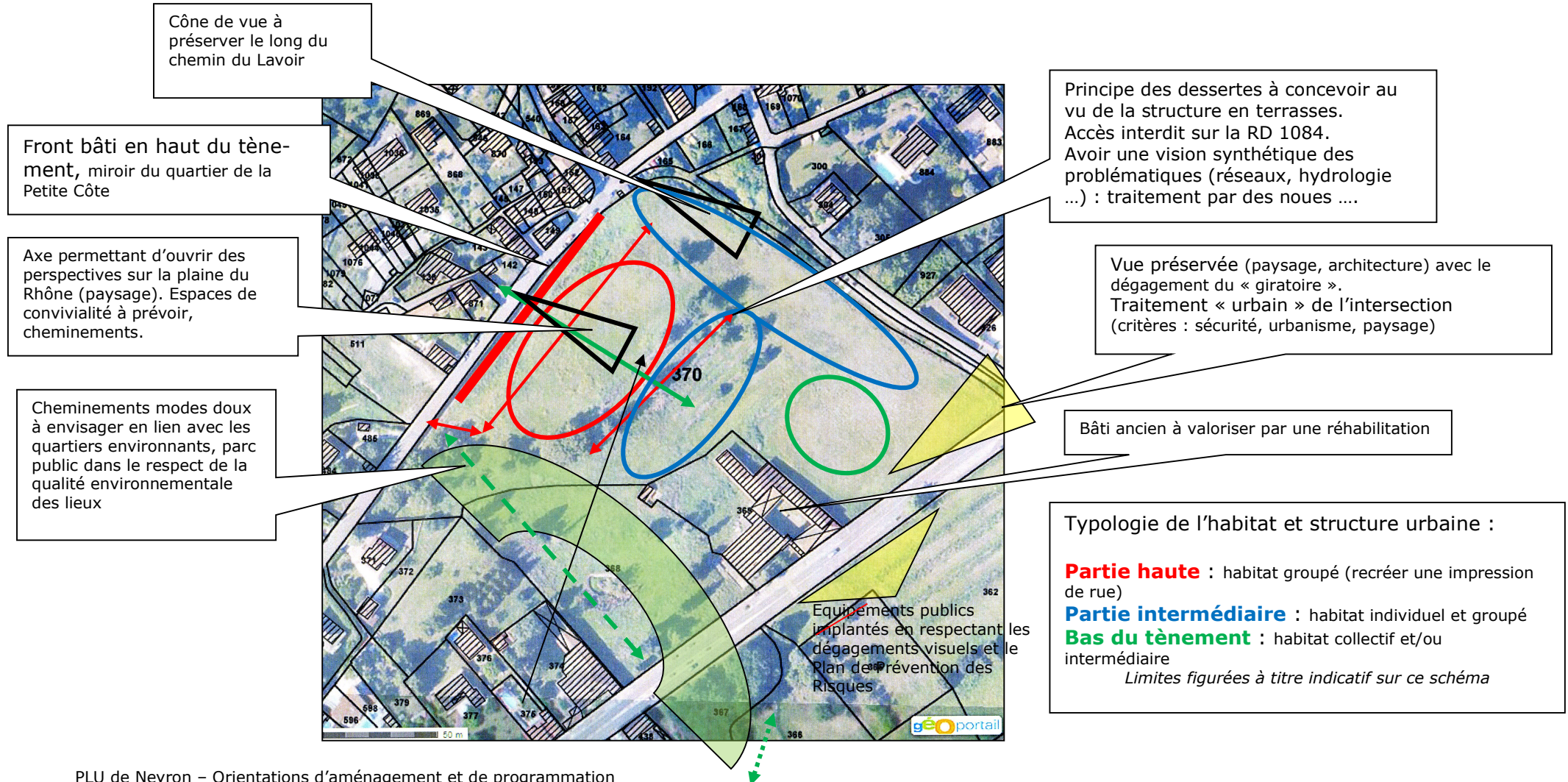
**10** – Maintenir un espace non construit en aval de la RD 1084 de façon à ne pas limiter les vues sur la plaine du Rhône

**11** – Emplacement envisagé pour des terrains sportifs liés aux écoles

**12** – Présence de la voie ferrée engendrant des nuisances et du passage à niveau

### 3 - PRINCIPES A RETENIR DANS LE PLAN D'ENSEMBLE

Plan d'aménagement proposé au vu des enjeux déclinés ci-avant et des points à intégrer dans le cadre de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme : nuisances, sécurité, qualité architecturale, qualité de l'urbanisme et des paysages.  
Les aménageurs devront prendre en compte les enjeux susvisés et les **principes** de ce plan d'aménagement.



## **4 - DIVERSITE, MIXITE ET DENSITE DES LOGEMENTS DANS LA PARTIE NORD : LE CLOS**

*Dans le respect du SCOT BUCOPA et du Programme Local de l'Habitat*

### **1 - Mixité des logements :**

Les élus souhaitent que soient proposés dans ces futurs programmes de logements :

- des petits logements pour des premiers accédants (jeunes ménages notamment) sur des terrains petits
- des logements en accession.

### **2 – Diversité des formes bâties :**

Les programmes devront prévoir :

- \* des logements individuels groupés
- \* et des logements collectifs et/ou intermédiaires

Les premiers pourront être prévus pour les ménages primo-accédants, et les seconds pour l'accèsion à la propriété.

Le plan d'aménagement proposé ci-dessus les positionne compte-tenu du contexte urbain, du tissu environnant, de la topographie, des vues à préserver, etc ...

### **3 – Diversité des tailles des logements :**

- des petits logements pour les primo-accédants : T2 et T3
- des tailles variées dans les logements en accession à la propriété.

### **4 – Densité des opérations de logements :**

En envisageant 61 logements sur environ 2,07 ha, la densité est de 29,5 logements à l'hectare.

## II - Les Orientations d'aménagement et de programmation pour le quartier des chemins de Famine et de l'Antonelle (zone UB)

Tènement intégré dans la zone verte V du PPR en vigueur (zone de vigilance avec recommandations)

### Localisation du quartier :

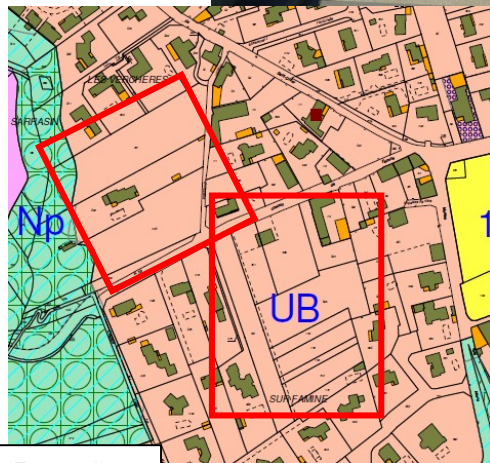
Ces OAP sont envisagées sur des parcelles situées au bord des chemins de Famine (Sud) et de l'Antonelle (Nord), c'est-à-dire à Neyron-le-Haut, à l'Ouest du secteur de l'église.



Quartier de l'Eglise



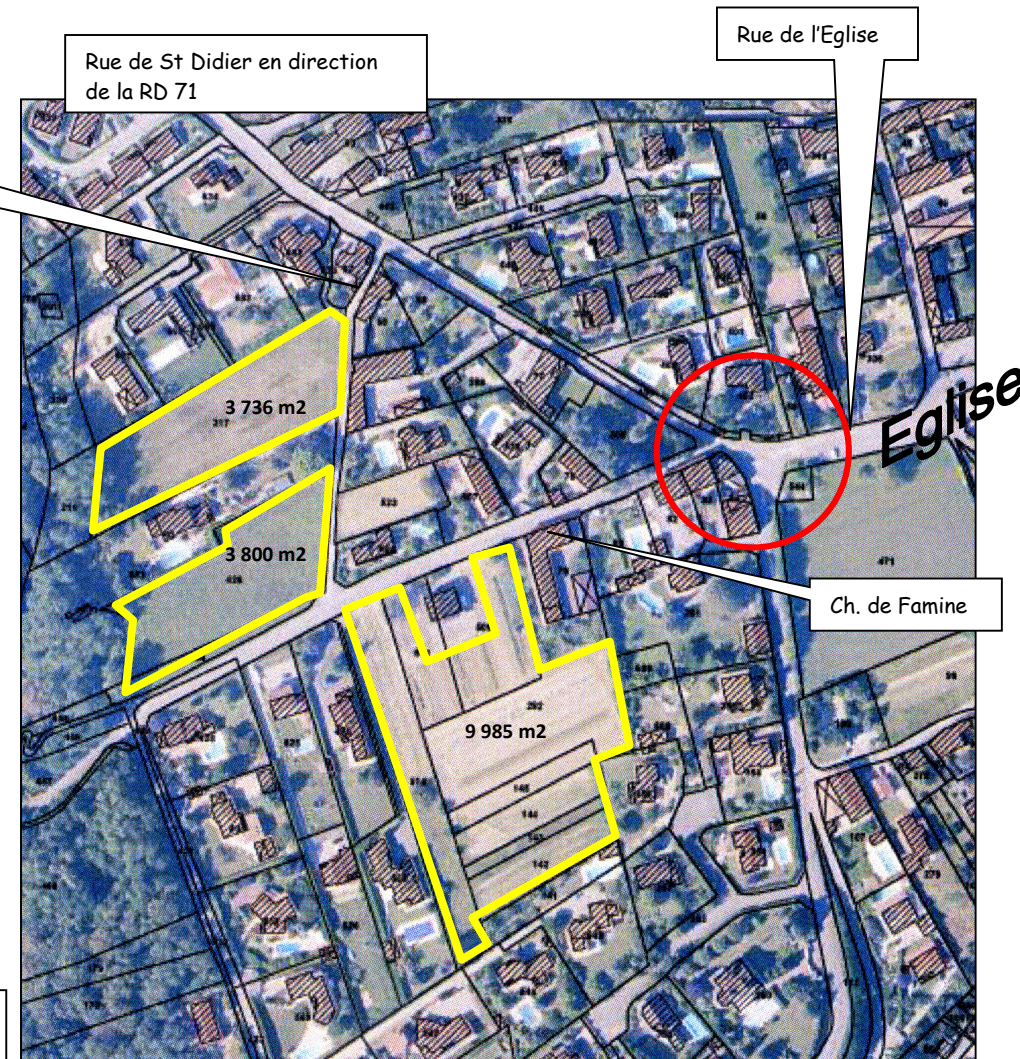
Ch. de l'Antonelle



Zonage PLU



Intersection Ch de Famine/Montée Neuve/rue de St Didier/rue de l'Eglise



## Occupation du sol :

Les parcelles ch de l'Antonelle sont occupées aujourd'hui par des prés, entourées par l'habitat pavillonnaire qui s'est progressivement développé à Neyron-le-Haut, et bordées à l'Ouest par un massif boisé. Le ch de l'Antonelle est bordé à l'Est par de l'habitat ancien.



Ch de l'Antonelle et habitat ancien et pavillonnaire



## Occupation du sol :

Les parcelles ch de Famine sont situées autour d'une villa et occupées par des cultures de maraichage. L'habitat pavillonnaire s'est progressivement développé, mais le tènement jouxte le cœur de Neyron-le-Haut qui présente un habitat ancien (anciennes fermes en R+1).



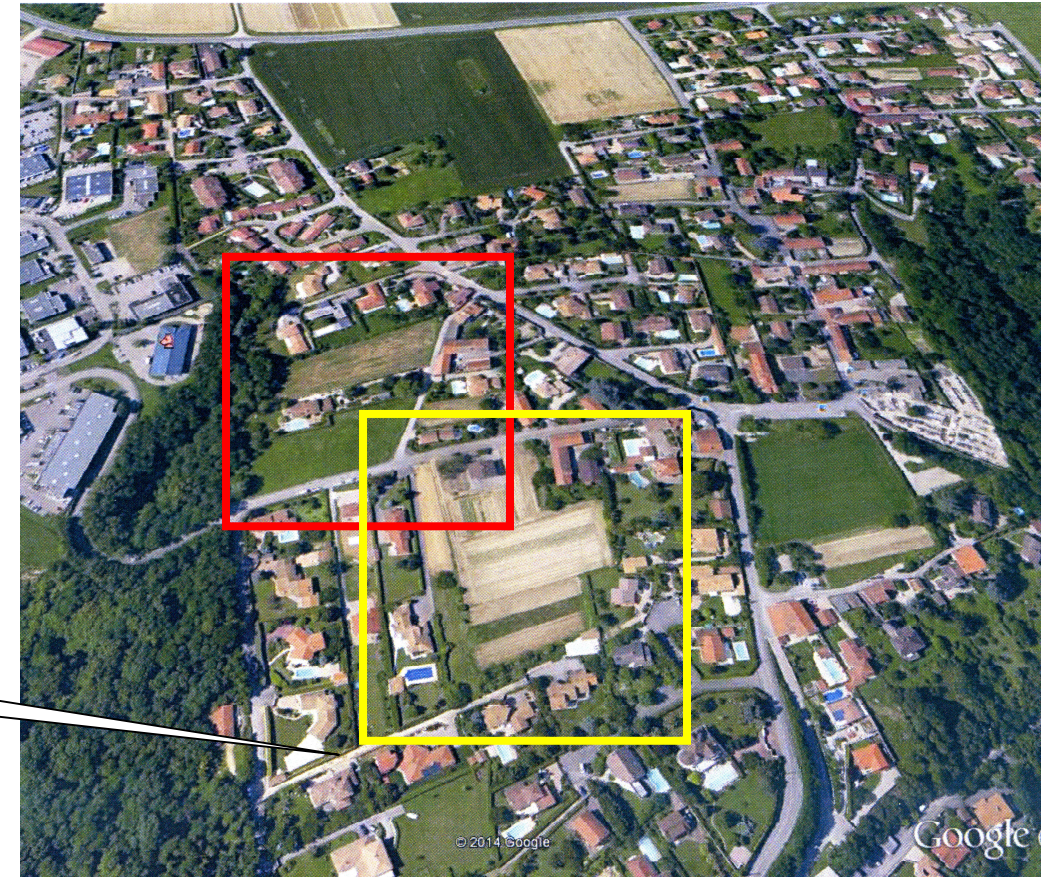
Montée Neuve Neyron-le-Haut / Neyron-le-Bas



### Trame viaire :

Les parcelles du Nord sont desservies par le ch de l'Antonnelle uniquement ou, pour la parcelle qui fait l'angle, également par le ch. de Famine.

Ch de l'Antonnelle



### Trame viaire :

Les parcelles du Sud sont desservies par le ch de Famine. Un chemin au Sud est privé et ne dessert que l'habitat pavillonnaire implanté en bordure. Il n'est pas possible d'envisager un accès par la Montée Neuve du fait :

- ✓ du bâti bordant la voie avec jardins attenants,
- ✓ de la configuration de cette voie en pente et dont l'aspect sécuritaire doit être préservé.

Ch. privé au Sud



Ch. de Famine

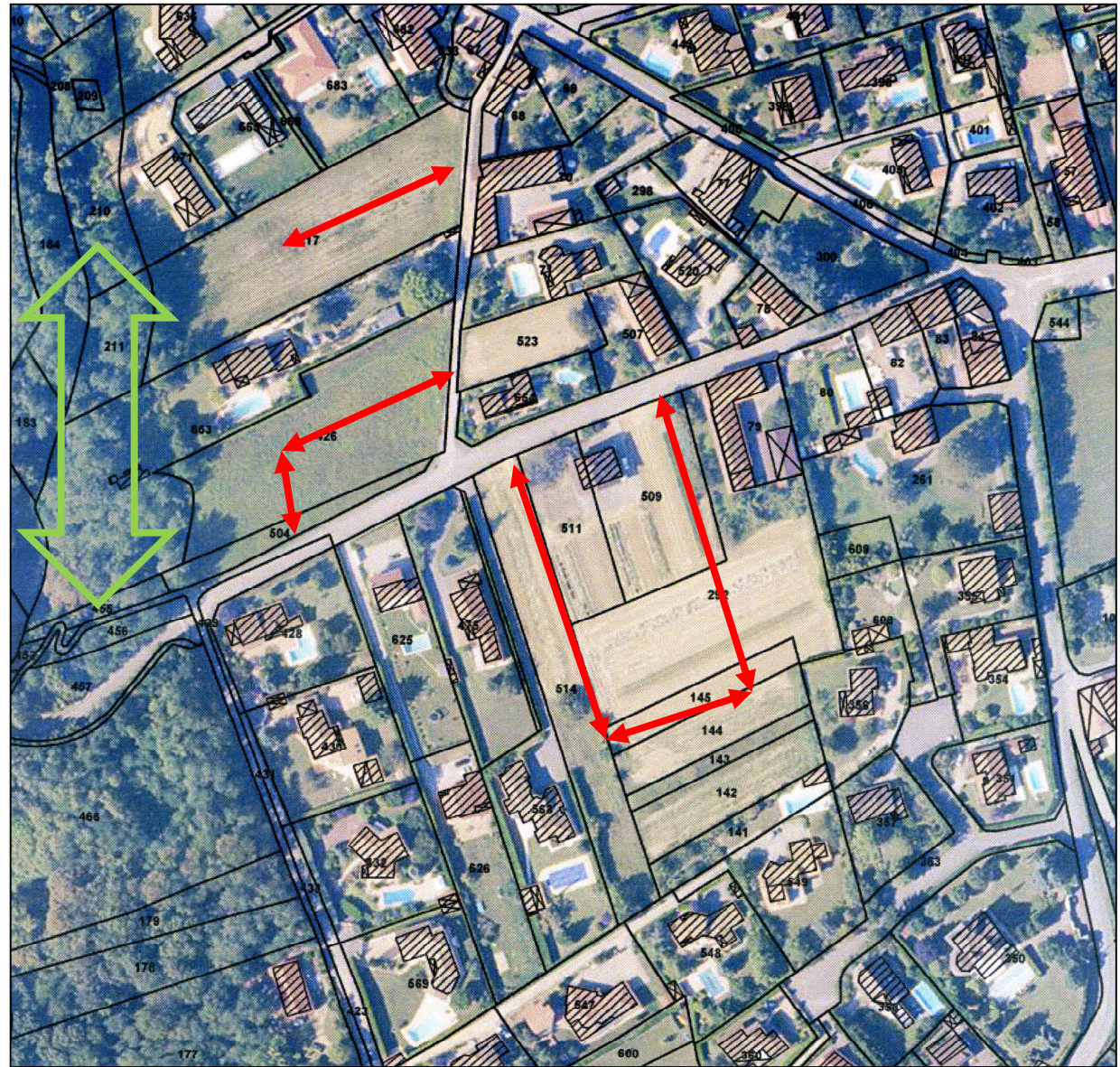


Montée Neuve

## Principes à retenir au vu de la situation dans le quartier, des dernières législations, du SCOT .... :

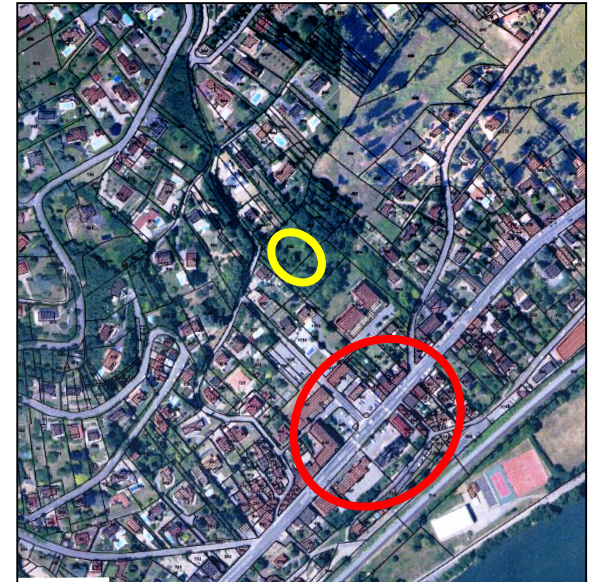
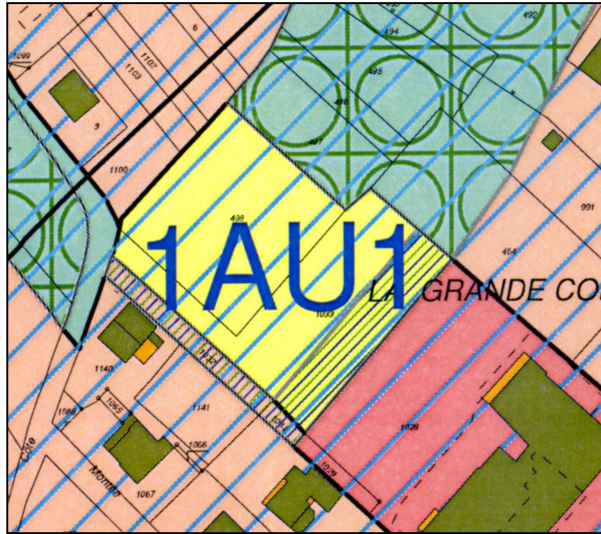
Ne pas juxtaposer un nouveau quartier sans lien avec l'existant mais réussir la « greffe » avec le maillage viaire et le bâti existant.

- **Végétation** : Pour les parcelles Nord, envisager un projet en lien avec le massif boisé situé à l'ouest et classé en zone naturelle :
  - \* Composer par exemple l'espace commun de la future opération ouvert sur ces boisements limitrophes (trame verte sur la côtière)
  - \* Ne pas détériorer cette frange végétale par ce qui va se passer dans l'opération future.
- **Volumétrie et implantations des constructions** : en bordure Ouest des deux tènements plus petits, le bâti ancien plus volumineux est présent. Cela peut inspirer les aménageurs dans un esprit de diversité et de densité de l'habitat (voir le SCOT ci-dessous)
- **Densité de l'habitat et diversité des statuts des nouveaux logements** : respect du SCOT (voir ci-dessous).
- **Desserte/connexion avec le maillage existant** : Elle sera organisée à partir des chemins de l'Antonelle et de Famine, avec des bouclages au sein des tènements, exceptés pour la parcelle Nord où un bouclage est impossible.
- **Vigilance (PPR)** :
  - ✓ Prendre en compte les recommandations indiquées dans le Règlement du PPR
  - ✓ Limiter la perméabilité des sols
  - ✓ Limiter le ruissellement par la gestion du rejet des eaux.



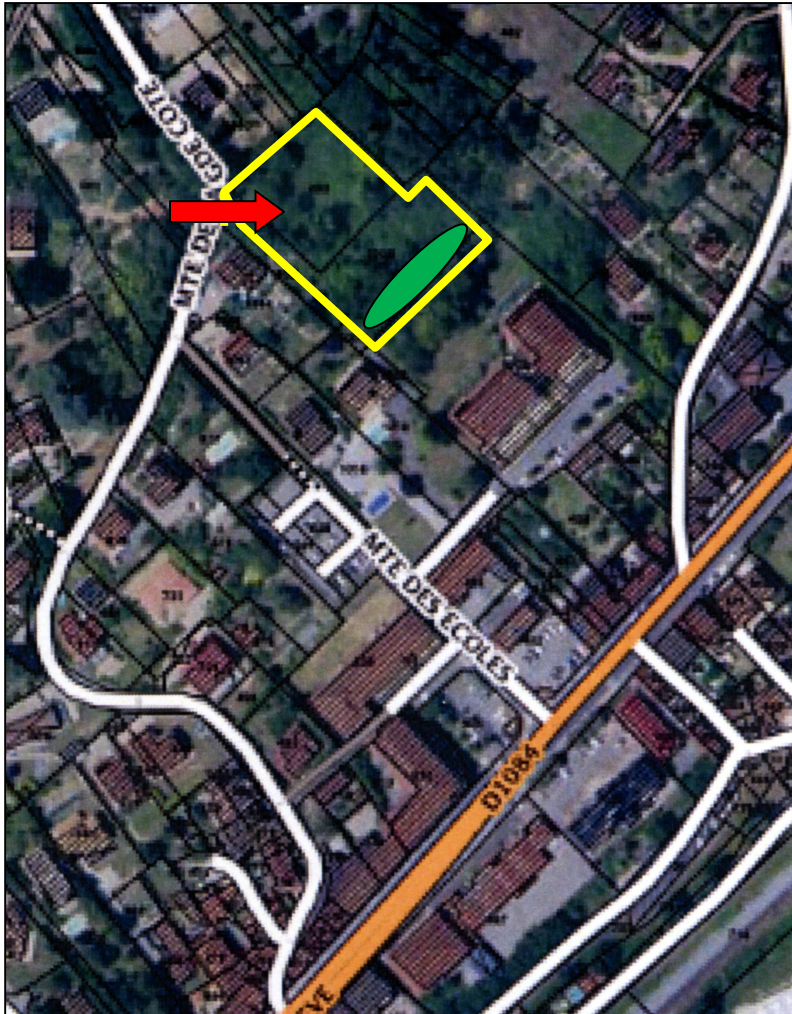
### III - Les Orientations d'aménagement et de programmation pour les 3 zones 1AU

#### ♣ La zone 1AU1 appelée « La Grande Cornaz » (parcelles communales)



#### Contexte :

- ♣ Tènement situé sur le coteau, à proximité directe du centre de Neyron-le-Bas (équipements, commerces)
- ♣ Tènement intégré dans la zone bleue Bg du PPR en vigueur
- ♣ Terrains pentus
- ♣ Accès à partir de la Montée de la Grand Côte, virage, accès difficile, cheminement piéton par la Montée des Ecoles
- ♣ Tènement en partie boisé



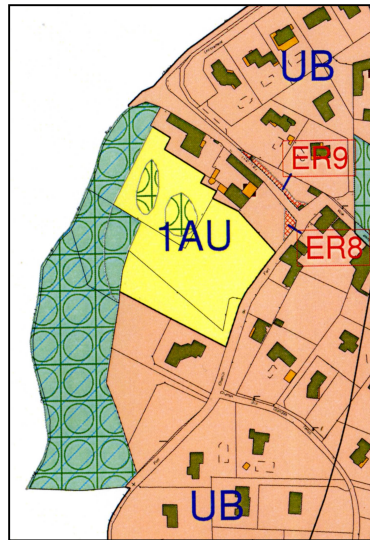
### Principes d'aménagement :

- \* Accès, desserte : 1 seul accès dans l'opération à partir de la Montée de la Grand Côte
- \* Boisement à préserver en partie : dans la partie Sud du tènement
- \* Forme urbaine, densité et diversité des statuts des nouveaux logements : dans le respect du SCOT, avec une hauteur des constructions limitée à 6,50 m pour ne pas impacter les constructions environnantes.
- \* Prendre en compte la réglementation du PPR et les points suivants en termes de vigilance :
  - ✓ Limiter la perméabilité des sols
  - ✓ Limiter le ruissellement par la gestion du rejet des eaux.

*En parallèle, spécificités indiquées dans le PLU :*

- ♣ Article AU10 : hauteur limitée à 6,50 m (R+1)
- ♣ Protection d'une partie des boisements par l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

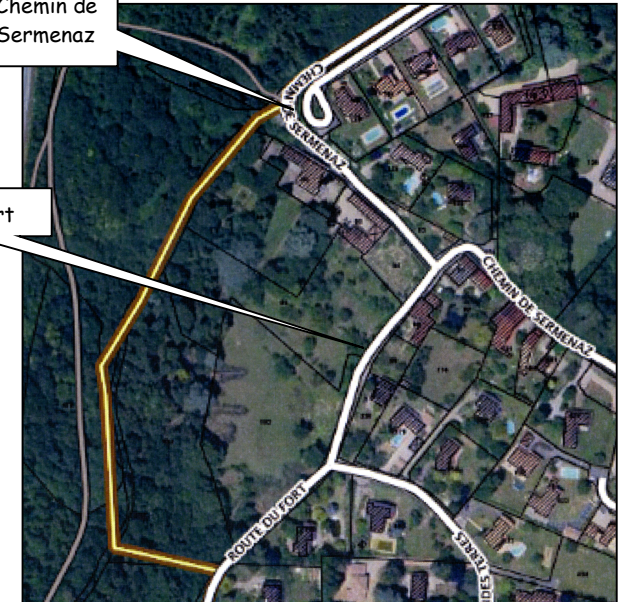
## ♣ La zone 1AU Nord-Ouest vers Sermenaz, route du Fort



Limites  
schématisées

Chemin de  
Sermenaz

Route du Fort



### Contexte :

- ♣ Tènement situé sur le coteau, en limite communale avec Rillieux (limite Ouest du territoire communal)
- ♣ Accès à partir de la Route du Fort (chemin de Sermenaz)
- ♣ Tènement en partie boisé, écran boisé entre le tènement et l'autoroute à l'Ouest
- ♣ Tènement intégré au tissu urbain, dans un contexte de maisons individuelles (partie Sud en zone UB en cours de remplissage en 2019 par du bâti individuel)
- ♣ Tènement intégré dans la zone verte V du PPR en vigueur (zone de vigilance avec recommandations).

### Principes d'aménagement :

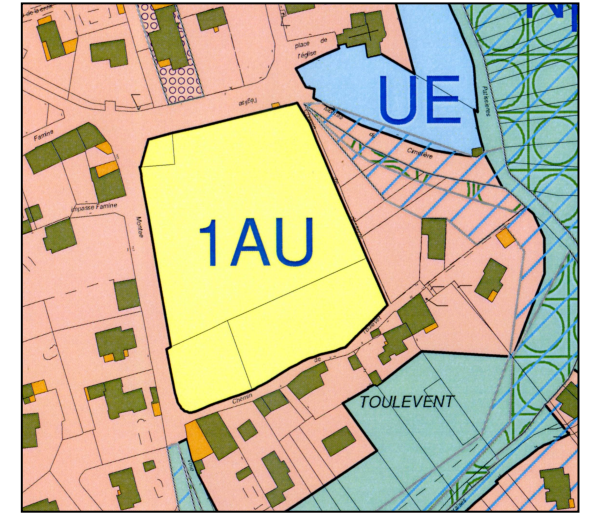
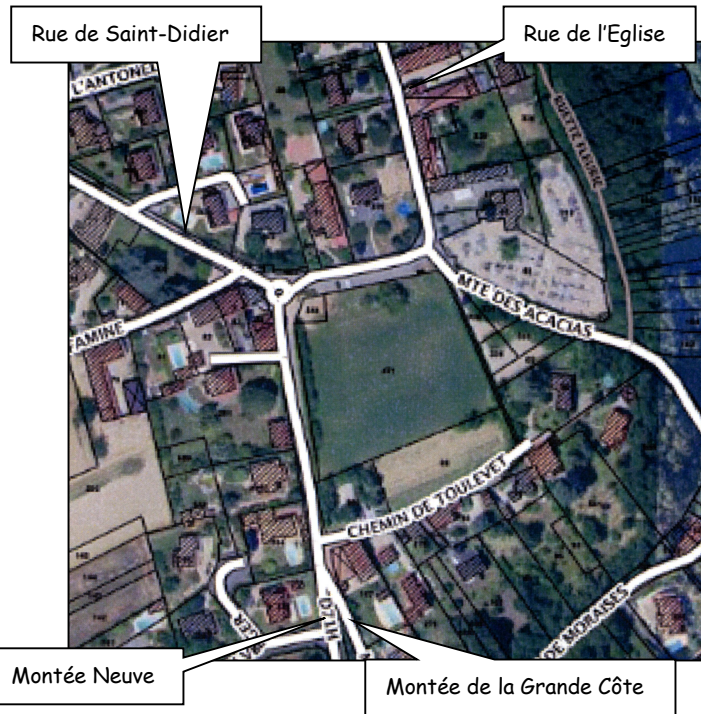
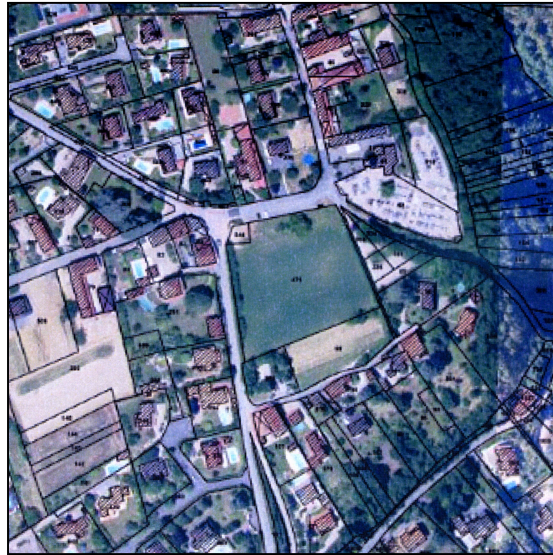
- ⊗ Accès, desserte : 1 seul accès possible par la Route du Fort, ne prévoir qu'1 seul accès dans l'opération
- ⊗ Boisement à préserver en partie (EBC dans le PLU), composer l'aménagement de cette zone au vu des boisements existants protégés
- ⊗ Forme urbaine, densité et diversité des statuts des nouveaux logements : dans le respect du SCOT (voir ci-dessous)
- ⊗ Vigilance (PPR) :
  - ✓ Prendre en compte les recommandations indiquées dans le Règlement du PPR
  - ✓ Limiter la perméabilité des sols
  - ✓ Limiter le ruissellement par la gestion du rejet des eaux.

**Programmation :**

Cette zone 1AU ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après amélioration de la desserte de la rue du Fort et du chemin de Sermenaz par les aménagements prévus par les emplacements réservés n°8 et 9 inscrits au PLU (condition préalable).

**Les acquisitions foncières sont en cours en 2019 ; les travaux pourront donc être réalisés.**

### ✦ La zone de l'Eglise à Neyron le Haut



Vues depuis le Sud-Ouest du tènement

**Contexte :**

- ♣ Tènement au centre de Neyron-le-Haut, à côté de l'église et du cimetière
- ♣ Entouré sur trois faces de voies d'accès
- ♣ En pré en 2019, bosquet boisé dans l'angle Sud-Ouest
- ♣ Intégré au tissu urbain, dans un contexte de maisons de village anciennes et d'habitat individuel plus récent
- ♣ Tènement intégré dans la zone verte V du PPR en vigueur (zone de vigilance avec recommandations).

**Principes d'aménagement :**

⊗ Accès, desserte : par la rue de l'Eglise et le chemin de Toulevet pour les véhicules, cheminements piétons à conserver ou à créer

⊗ Forme urbaine, densité et diversité des statuts des nouveaux logements :

Créer un quartier, un îlot bâti, s'inspirant de la forme urbaine existante (gabarits de bâtisses anciennes) tout en proposant une diversité des typologies d'habitat (voir ci-dessous pour le respect du SCOT). Les hauteurs du bâti peuvent être diverses, jusqu'à R+2, en fonction du bâti environnant (voir en fonction des franges bâties).

Les cônes de vues (côté jeu de boules communal qui sera intégré à l'opération), le site de l'église, etc ... sont autant d'éléments à intégrer.

La partie centrale de l'îlot peut être organisée autour d'un espace de rencontre avec un mail piétonnier et arboré.

⊗ Paysage, plantations :

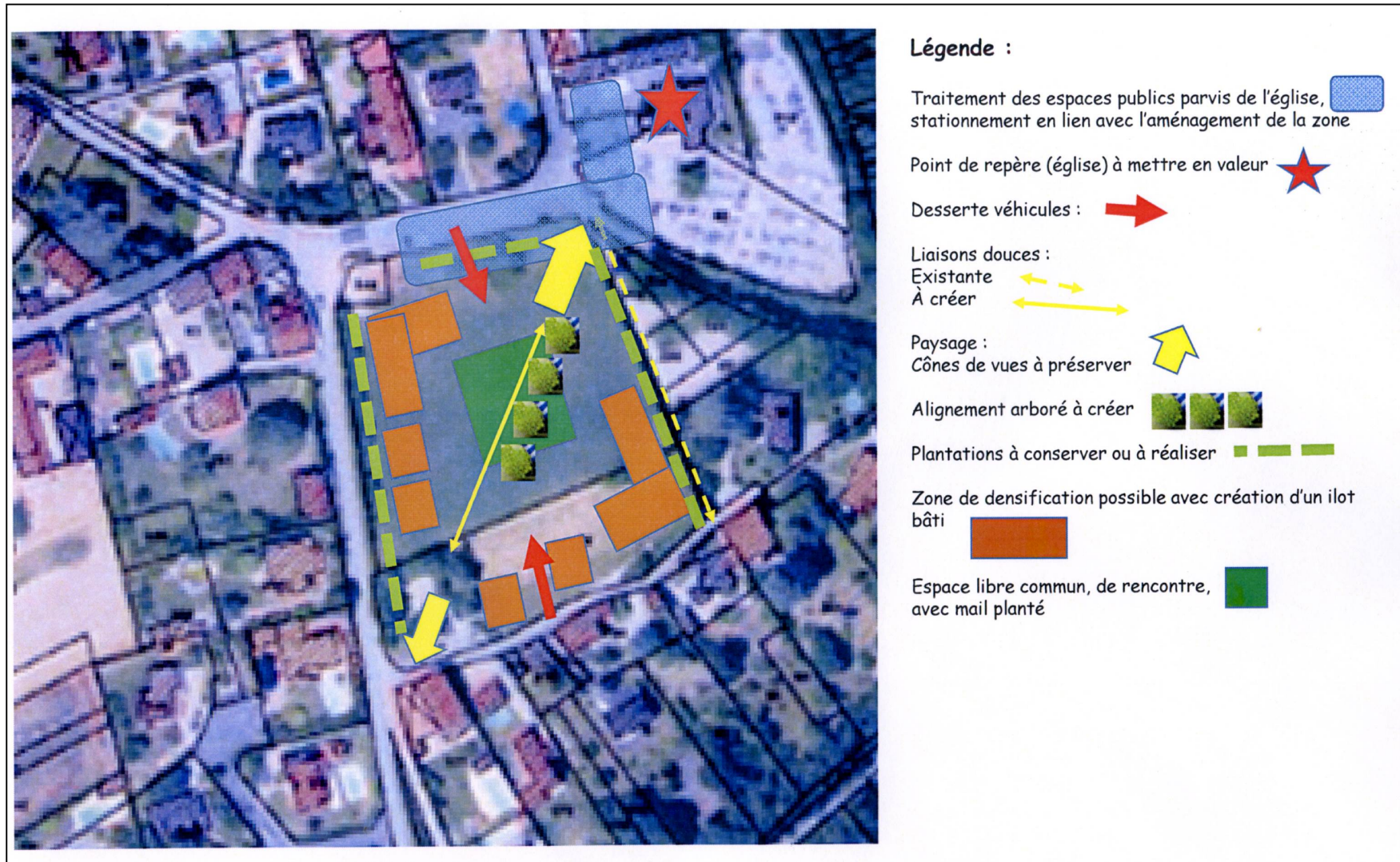
Les cônes de vues (côté jeu de boules communal qui sera intégré à l'opération), le site de l'église, etc ... sont autant d'éléments à intégrer dans la conception du quartier.

Des plantations sont à conserver ou à créer en limites d'opération.

Voir le schéma d'aménagement ci-après.

⊗ Vigilance (PPR) :

- ✓ Prendre en compte les recommandations indiquées dans le Règlement du PPR
- ✓ Limiter la perméabilité des sols
- ✓ Limiter le ruissellement par la gestion du rejet des eaux.



### ✦ **Programmation pour les trois zones 1AU (La Grande Cornaz, Route du Fort et de l'Eglise)**

Pour éviter une urbanisation simultanée des diverses zones 1AU et pour garantir un échelonnement du potentiel constructible dans ces zones 1AU, l'ouverture de chacune de ces zones est conditionnée à la réalisation de la zone 1AU ouverte précédemment (constructions sur la majorité de sa superficie).

La zone 1AU1 est en cours d'aménagement en 2019. Les deux autres devront donc répondre à la condition mentionnée ci-dessus.

### ✦ **Diversité et densité de l'habitat : respect du SCOT pour ces trois zones 1AU**

Répartition des logements dans les opérations :

- 40% de logements intermédiaires-groupés-collectifs
- 60% de logements individuels

Densité de logements à l'hectare :

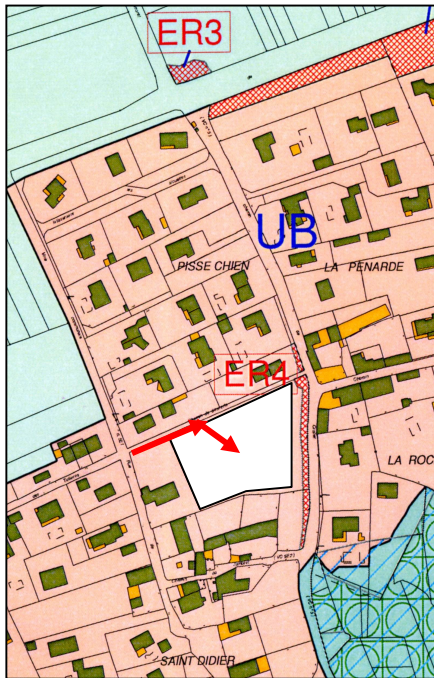
- logements intermédiaires-groupés-collectifs : au moins 25 log/ha
- logements individuels : au moins 14 log/ha.

## IV - Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour certains tènements en UB au vu des enjeux de mobilité

Tènements intégrés dans la zone verte V du PPR en vigueur.

- Vigilance :
  - ✓ Prendre en compte les recommandations indiquées dans le Règlement du PPR
  - ✓ Limiter la perméabilité des sols
  - ✓ Limiter le ruissellement par la gestion du rejet des eaux.

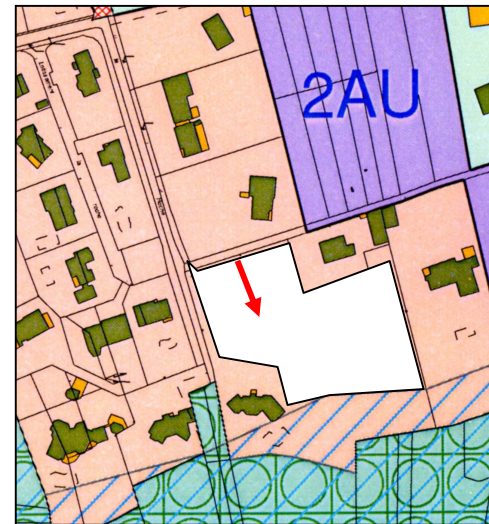
### ⊛ La rue de l'Eglise



Pour le secteur indiqué ci-contre inclus en zone UB, l'accès d'une éventuelle opération devra être prévu rue de l'Eglise.

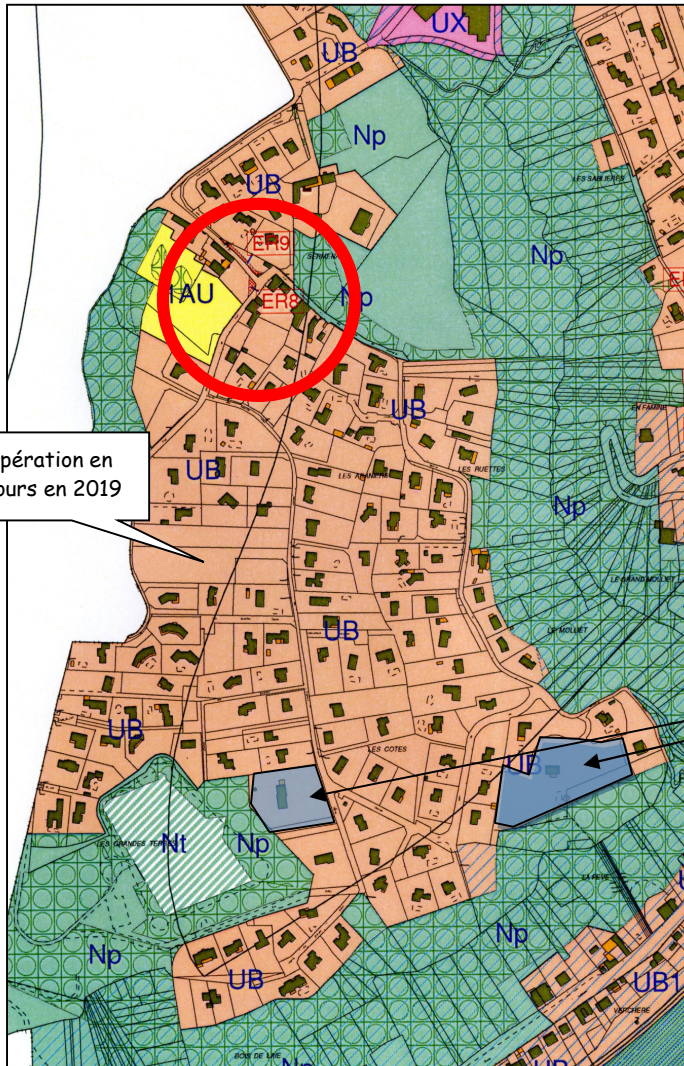
Les gabarits des constructions s'inspireront des bâtiments voisins : maisons de village et/ou habitat individuel.

### ⊛ Chemin privé et chemin de la Roche



Pour le secteur indiqué ci-contre inclus en zone UB, l'accès d'une éventuelle opération devra être prévu par le chemin privé et non le chemin de La Roche.

## ✿ Le coteau de Sermenaz



Opération en cours en 2019

Tous les quartiers développés sur le coteau de Sermenaz ne sont accessibles que par un seul accès : le chemin de Sermenaz, qui forme une boucle avec le chemin du Bois de Laie et le chemin des Grandes Terres.

*La route du Fort dessert les secteurs plus à l'Ouest.*

Or ce chemin de Sermenaz forme un « goulot d'étranglement », un angle droit, comme indiqué par le cercle ci-contre.

**Tant que cette situation problématique n'est pas résolue par l'aménagement du chemin de Sermenaz par le biais des emplacements réservés n° 8 et 9, les plus grands tènements de la zone UB ne peuvent être ouverts à l'urbanisation (indiqués ci-contre par un aplat bleu).**

**L'urbanisation est conditionnée à la réalisation des travaux.**

