

# DEPARTEMENT DE L'AIN

## COMMUNE de GROSLEE-SAINT-BENOIT

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 3a

Vu pour rester annexé à la délibération  
du 7 avril 2025

Le maire,  
Henri Soudan

**SAINT-BENOIT**

POS révisé le 14/10/1999

Modifié le 24/11/2005, le 27/05/2010, le 22/01/2015

Caduc le 27 mars 2017

**GROSLEE**

PLU approuvé le 30/09/2008

PLU approuvé le 7 avril 2025



**Agnès Dally-Martin** - Etudes d'Urbanisme  
30 chemin du Gaillot, Le Mollard 01160 Saint-Martin-du-Mont  
04-74-35-54-35 / [adallymartin@gmail.com](mailto:adallymartin@gmail.com)



**Article L151-6 du code de l'urbanisme :**

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 et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

**Article L151-6-1 du code de l'urbanisme :**

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles proposées sont des principes à respecter.

L'étude détaillée des zones incombera aux opérateurs au moment de l'aménagement véritable désiré par le propriétaire foncier, en fonction de la réalité des lieux et des possibilités offertes par le PLU (Règlement ...). Ces aménagements devront être établis dans un rapport de compatibilité avec les OAP du PLU.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent les zones U et 1AU du village de Saint-Benoit et les zones 1AU de La Burlanchère-Pont Bancet.

## ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION PHASAGE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Article L 151-6-1 du code de l'urbanisme

"Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, 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."

Quatre phases prévues pour les sept OAP à dominante d'habitat :

### Phase 1 :

- **Zone 1AU1** de la rue du Champ (OAP 1) / Saint-Benoit
- **Zone 1AU1** de Pont-Bancet (OAP 5a)
- Zone U communale du centre-village (OAP 2) / Saint-Benoit

### Phase 2 :

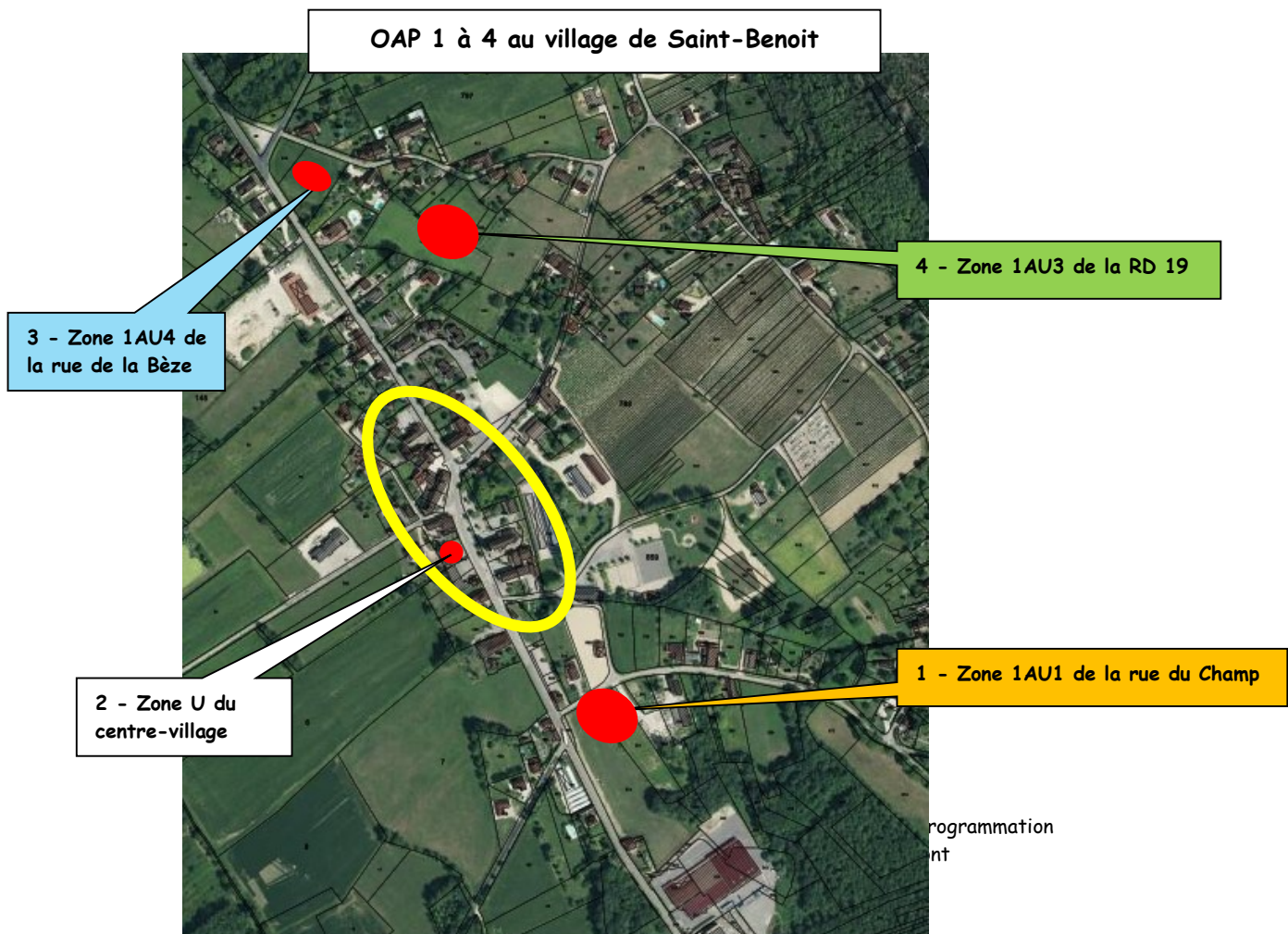
- **Zone 1AU2** de la rue du Buisson (OAP 5c)

### Phase 3 :

- **Zone 1AU3** de la RD 19 (OAP 4) / Saint-Benoit
- **Zone 1AU3** de la rue de Bonvent (OAP 5b)

### Phase 4 :

- **Zone 1AU4** de la rue de la Bèze (OAP 3) / Saint-Benoit



## OAP 5 à La Burlanchère-Pont Bancet

5c - Zone 1AU2 de la rue du Buisson



5a - Zone 1AU1 de Pont-Bancet

5b - Zone 1AU3 de la rue de Bonvent

### **Phasage :**

- Les zones 1AU1 seront ouvertes en premier lieu.
- Les zones 1AU2 ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque les constructions seront réalisées sur plus de la moitié de la superficie de chacune des zones 1 AU1.
- Les zones 1AU3 ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque les constructions seront réalisées sur plus de la moitié de la superficie des zones 1 AU2.
- La zone 1AU4 ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque les constructions seront réalisées sur plus de la moitié de la superficie des zones 1 AU3.

## CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Un conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1 AU est prévu pour respecter le principe d'adéquation entre la ressource en eau potable (quantité/qualité) et l'assainissement (station d'épuration et réseau) et les dispositions du PLU.

### **Eau potable et urbanisation :**

Pour les projets à long terme possibles par le PLU concernés par la ressource de Prémeyzel (OAP 3 et 4 / Saint-Benoît), l'ouverture de l'urbanisation est conditionnée aux conclusions de l'étude de 2025 et à la mise en œuvre des travaux préconisés.

### **Assainissement et urbanisation :**

*Voir le Zonage d'assainissement*

#### ❖ Assainissement collectif :

Dans le contexte actuel de Saint-Benoit, l'ouverture des zones 1AU de Saint-Benoit (avec les OAP 1 à 4) est conditionnée à la mise en service de la nouvelle STEP de Saint-Benoit.

Cette condition permet au PLU d'être en adéquation avec les projets d'assainissement. Le report de ces opérations permet de ne pas augmenter la pression sur les milieux tant que la nouvelle station n'est pas en service.

#### ❖ Assainissement non collectif :

Les OAP 5a, 5b et 5c seront réalisées en zone non collective et devront être équipées d'ouvrages assainissement autonome validés par le SPANC (aptitude des sols, choix de la filière ...).

## OAP POUR LES ZONES U, 1AU1, 1AU3 ET 1AU4 DU VILLAGE DE SAINT-BENOIT

### OAP 1 - Zone 1AU1 de la Rue du Champ

#### Objectif :

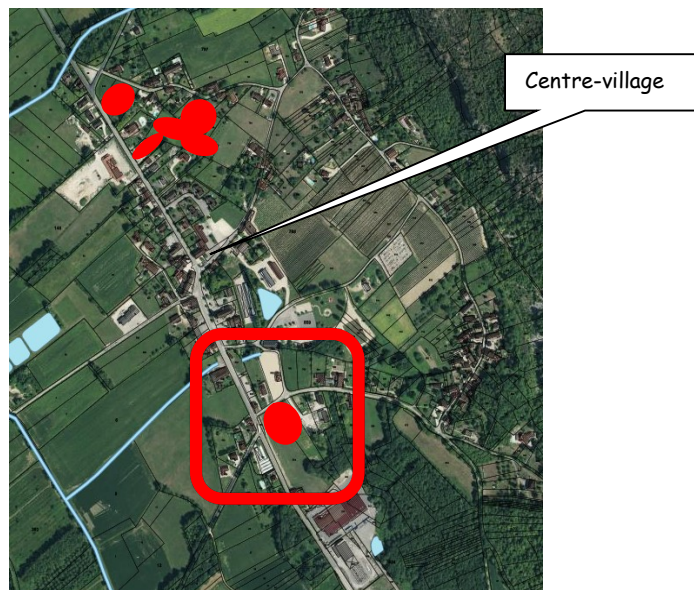
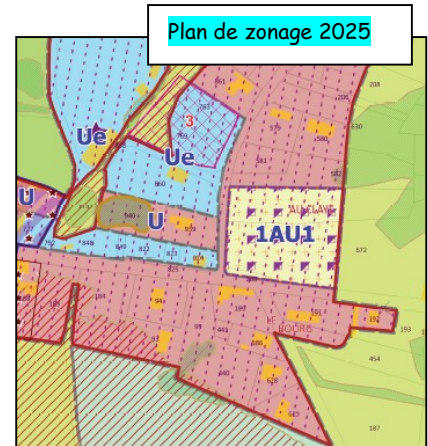
Permettre par le PLU l'extension du village de Saint-Benoit au Sud : une zone 1AU est circonscrite.

#### Contexte de la zone 1AU1 en 2025 :

##### Surface

3 parcelles dont une communale (la plus petite le long de la RD 19) : environ 4 950 m<sup>2</sup>.

##### Situation dans le village



La zone est circonscrite au Sud du village : au bord de la rue du Champ, sur une partie des parcelles situées entre les dernières constructions édifiées le long de la RD 19 et de la rue du Champ.

Elle est en lien direct avec le centre-village et les équipements publics regroupés dans ce centre (école, mairie, église, équipements sportifs, Poste, futur pôle médical ...), à 350 m de l'école (et mairie) à vol d'oiseau. Voir ci-dessous les déplacements piétons possibles.

Centre-village

Tènement

PLU de Groslée-Saint-Benoit - Orientat  
A. Dally-Martin Etudes d'Urb



### Occupation du sol

- Terrain plat.
- Prés entretenus par un agriculteur. Aucun boisement sur les parcelles concernées.
- Aucune construction sur les parcelles concernées.
- A proximité au Sud-Est : une zone boisée créant un espace tampon entre les constructions existantes et la zone d'activités. Zone naturelle à conserver (partiellement humide).



### Desserte de la zone

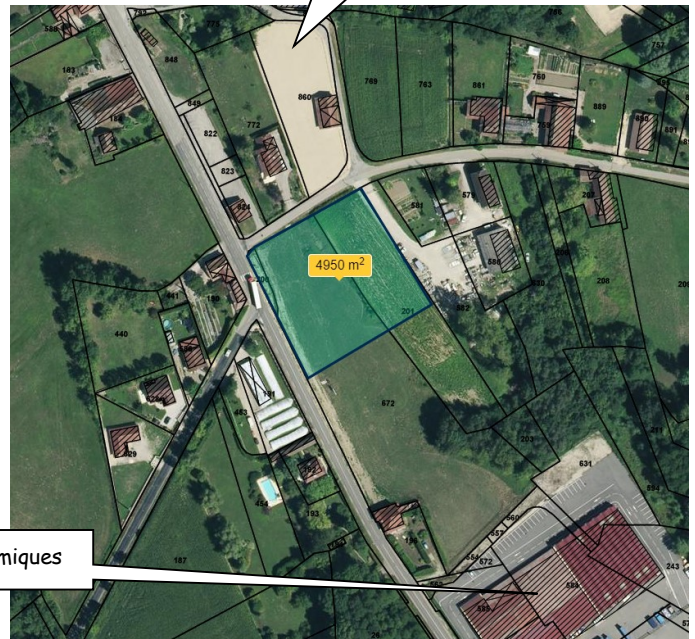


Zone située à l'angle des RD 19 et rue du Champ.  
Donc desserte possible par les deux voies, mais proscrire les accès possibles sur la RD 19 (voir le schéma d'aménagement).

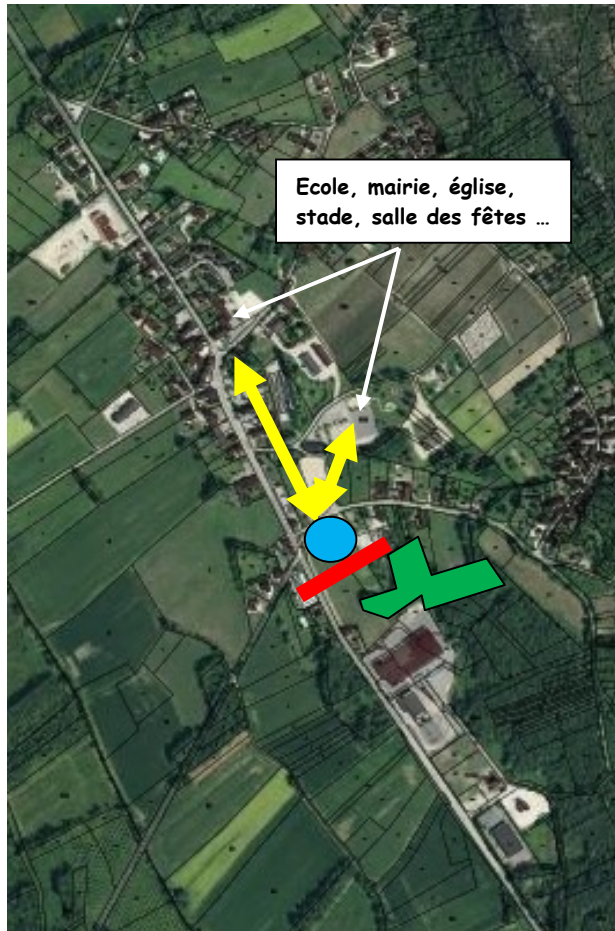
### Environnement bâti


Mixité des fonctions dans ce quartier avec un secteur d'habitations individuelles (RD 19 et rue du Champ), des équipements publics à proximité, des activités économiques (tailleur de pierre et zone d'activités économiques Sur Gally à 110 m au Sud).


Secteur de constructions assez aéré.  
Constructions en cours.

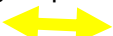


## Enjeux :



1 – Potentiel de développement urbain sur ce site (Groslée-Saint-Benoit : bourg-relais) au vu des contraintes entourant le village, mais limite d'urbanisation à marquer pour éviter une urbanisation trop linéaire du village. D'où l'importance de la zone de développement circonscrite entre des constructions existantes sur le RD19 et la rue du Champ. 

2 – Importance de la zone boisée qui tient le rôle de zone tampon avec la zone de Sur Gallay dédiée aux activités économiques reconnue par le SCOT au niveau du bassin de vie. 

3 – Intérêt de la proximité directe avec le centre-village qui regroupe équipements et commerces. 

## Conditions d'ouverture à l'urbanisation

### Assainissement et urbanisation :

L'ouverture de la zone 1AU1 est conditionnée à la mise en service de la nouvelle STEP de Saint-Benoit.

## Principes à retenir pour le schéma d'aménagement :

### \* Marquer l'entrée Sud du village grâce à un habitat plus dense

Importance de la forme urbaine :

- Cette partie du village permet une volumétrie identique au bâti ancien présent au centre-village (maisons de village). 19 logements à l'hectare, donc 9 logements minimum sur ce tènement.
- Comme indiqué dans le Règlement écrit, le principe à retenir est que les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

### \* Jouer la carte de la proximité du centre-village (équipements/commerces) en termes de déplacements, importance des modes doux en centre-village

- Circulations partagées au sein de l'opération : véhicules, piétons, vélos
- Réfléchir la zone en imaginant les déplacements piétons et vélos vers le centre-village.
- Parallèlement, elle fait lien avec ce qui se passe plus au Sud : la zone d'activités → laisser la place pour un cheminement piéton le long de la RD 19. Traiter la frange cheminement-parcelles privées.

### \* Introduire une diversité et une mixité de l'habitat au centre-village

Rappel du Règlement écrit (cohérence entre les pièces du PLU) :

« Pour atteindre l'objectif de 12% de logements locatifs sociaux dans le total des résidences principales à horizon 2036 : Les nouveaux programmes de logements doivent intégrer le principe suivant : dans les opérations de réhabilitation ou de nouveaux logements comprenant 4 logements, le 4<sup>e</sup> logement devra être un logement locatif aidé.

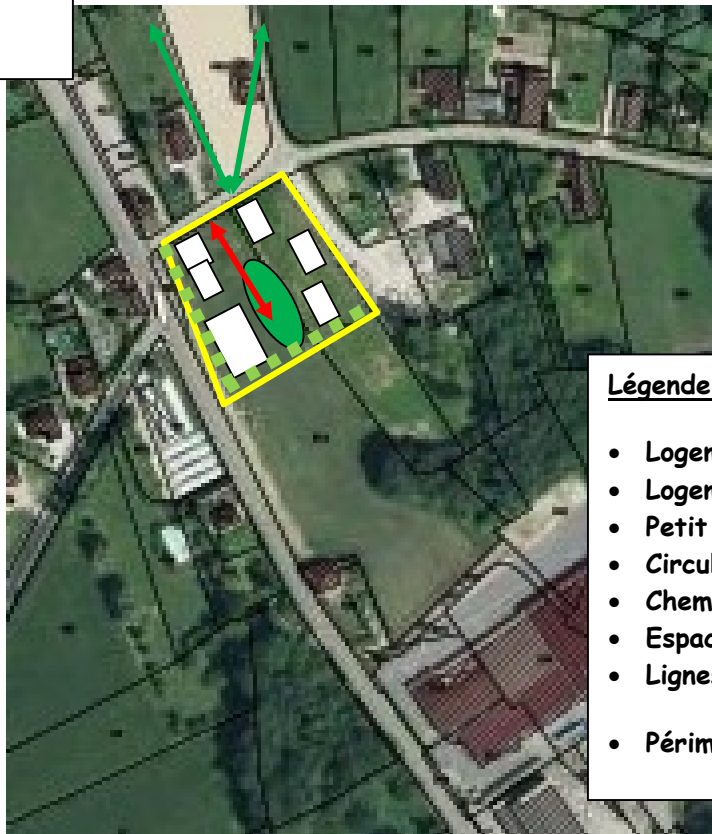
Le nombre de logements locatifs aidés est défini par tranche indivisible de 4 logements :

- \* 1 logement locatif aidé pour une opération de 4 logements
- \* 2 logements locatifs aidés pour une opération de 5 à 8 logements
- \* etc ... »

= Au moins 9 logements et dont au moins 2 en LS.

#### Schéma d'aménagement









Implantation indicative  
Sans échelle



Exemple d'habitat en petit collectif (Groslée) : 4 logements



#### Légende :

- Logements individuels 
- Logements individuels groupés 
- Petit collectif R+1 
- Circulations partagées 
- Cheminements piétons-vélos 
- Espace de convivialité 
- Lignes boisées à créer 
- Périmètre de l'OAP 

- Densité pour affirmer l'entrée de village et implantation du bâti le plus dense au bord de la RD 19 pour marquer l'entité bâtie après des séquences de bâti diffus le long de la RD 19. Implantation du bâti à l'alignement des voies ou en léger retrait.
- Typologie du bâti diversifié : 9 logements dont par exemple 3 individuels, 2 individuels groupés et 1 collectif R+1 de 4 logements.
- Mixité sociale : 2 logements locatifs sociaux sur les 9 prévus (voir le Règlement écrit)
- Un seul accès véhicules : depuis la rue du Champ, et des cheminements piétons-vélos en direction des divers équipements publics
- Ne pas fermer l'opération au Sud pour garder un potentiel d'évolution si besoin à long terme
- Création d'un espace de convivialité
- Création de lignes boisées au Sud côté zone d'activités et à l'Ouest côté RD 19.
- Point de vigilance : le traitement des clôtures dans la conception de l'opération. Elles participent à la qualité de l'opération en traitant la transition des espaces urbains et agricoles/naturels.

## OAP 2 - Zone U du centre-village de Saint-Benoit

### Objectif :

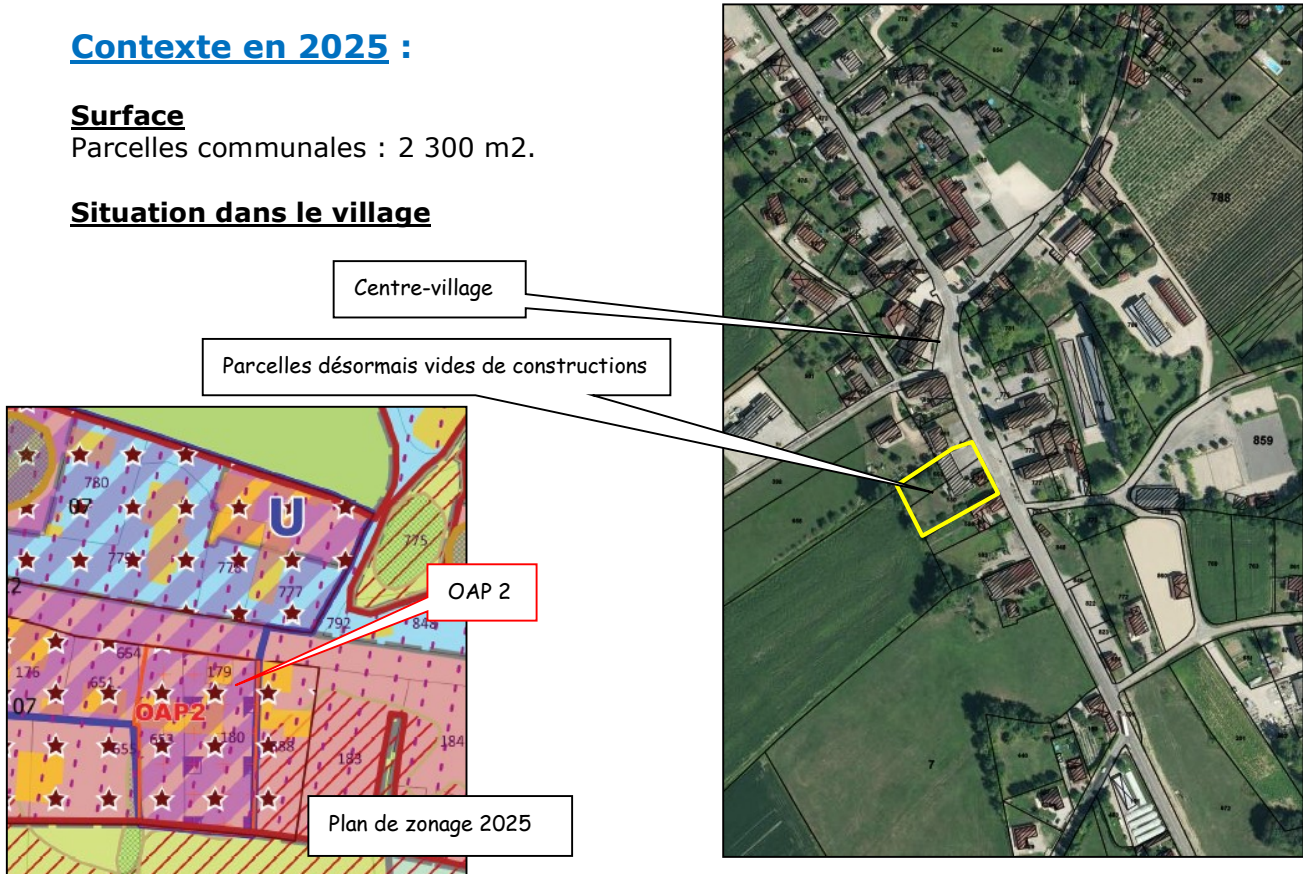
Organiser des parcelles communales au centre-village, situées à proximité des équipements et commerces, avec une opération de qualité.

### Contexte en 2025 :

#### Surface

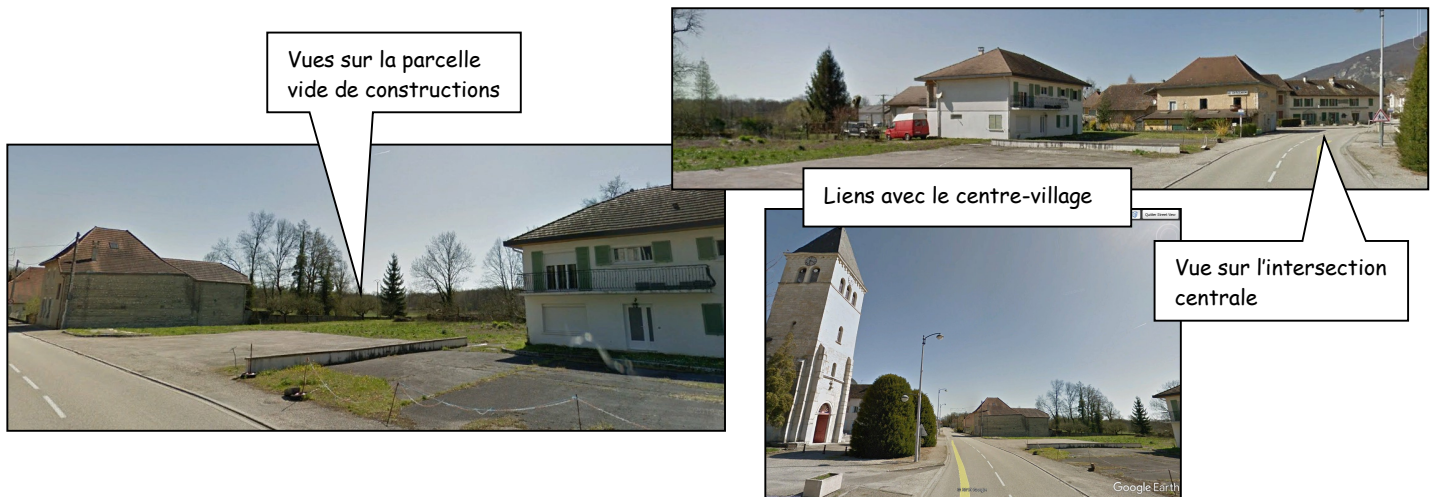
Parcelles communales : 2 300 m<sup>2</sup>.

#### Situation dans le village



La zone est située au bord de la RD 19 au cœur du village de Saint-Benoit, à 120 m environ de la mairie et de l'école, et en face de l'église.

Elle participe donc totalement à la centralité de ce pôle bâti, à prioriser dans le développement urbain communal.



### Occupation du sol

- Terrain plat.
- Parcelles vides résultant de la démolition d'anciens bâtiments. Opération de renouvellement urbain (démolition-reconstruction)
- Trottoir le long de la RD 19 et ligne de bosquet à l'arrière, en frange de zone naturelle.
- La commune a fait installer une réserve enterrée DECI sur la parcelle D 180 (qui ne gêne en rien le projet).

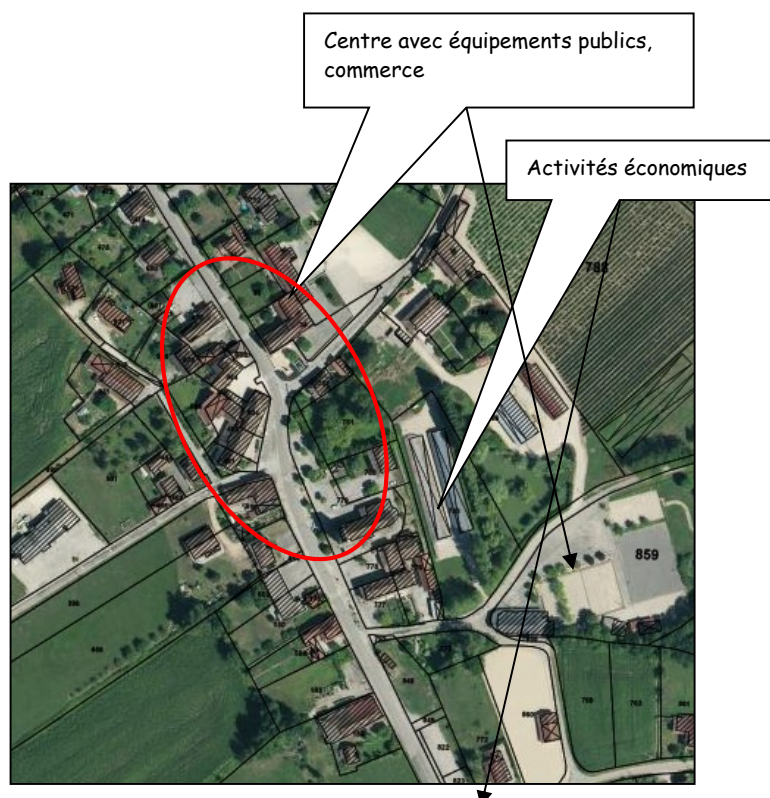


### Desserte de la zone

Directement depuis la RD 19.

### Environnement bâti

Mixité des fonctions dans ce quartier avec les habitations du centre-village, les équipements publics et les activités économiques à proximité : commerce, exploitation agricole, tailleur de pierre et plus au Sud, la zone d'activités économiques Sur Gallay, et le stade de foot.



### Morphologie urbaine

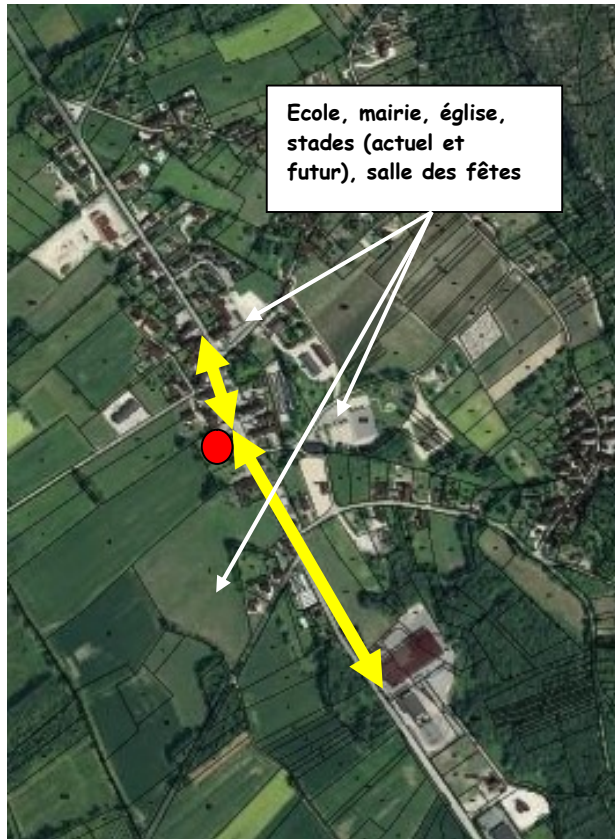
Tissu urbain assez aéré à l'image du village qui regroupe des bâtisses anciennes imposantes ou des villas contemporaines disposant de cours et jardins limitrophes, et des maisons anciennes cossues bénéficiant d'un parc boisé.



Centre-village à proximité immédiate



## Enjeux :



1 – Potentiel de développement urbain sur ce site (Groslée-Saint-Benoit : bourg-relais) au vu des contraintes entourant le village

2 – Intérêt de la proximité directe avec le centre-village et la zone d'activités au Sud (existante et pouvant se développer) ↔

3 – Petit espace communal que la commune souhaite optimiser pour la réalisation d'un programme mixte habitat-commerces-services (densité du SCOT : au moins 19 logements à l'hectare).

4 – Parcelles qui peuvent permettre par une architecture de centre-village de renforcer la centralité.

## Conditions d'ouverture à l'urbanisation

### Assainissement et urbanisation :

L'ouverture de cette zone U concernée par l'OAP 2 est conditionnée à la mise en service de la nouvelle STEP de Saint-Benoit.

## Principes à retenir pour le schéma d'aménagement :

### ✦ **Faisabilité de l'opération :**

La réalisation de l'OAP est conditionnée aux résultats des études préalables et des sondages de sols et des éventuelles opérations de dépollution qui devront être mises en œuvre pour prouver la compatibilité sanitaire des sols avec leurs usages projetés.

### ✦ **Renforcer la densité du centre-village grâce à un habitat dense reprenant la volumétrie des constructions de village existantes**

Importance de la forme urbaine : cette partie du village permet une volumétrie identique au bâti ancien présent au centre-village (maisons de village).

Avec une densité minimum de 19 logements à l'hectare, et une hauteur R+1 (voir le Règlement écrit du PLU), l'opération peut comporter au moins 8 logements.

Ces logements peuvent être envisagés dans un ou plusieurs petits bâtiments collectifs.

L'opération réservera néanmoins un espace de jardins et de stationnements suffisants pour les futurs habitants. Il conviendra de traiter correctement la frange bâti-zone naturelle en renforçant la ligne bocagère.

✦ **Intégrer l'opération dans le dispositif de déplacements modes doux du centre-village et en direction de la zone d'activités Sur Gallay**

✦ **Introduire une mixité de l'habitat supérieure à celle envisagée ailleurs**




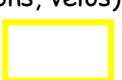
En raison du contexte communal et de centre-village, tous les logements seront des logements sociaux.

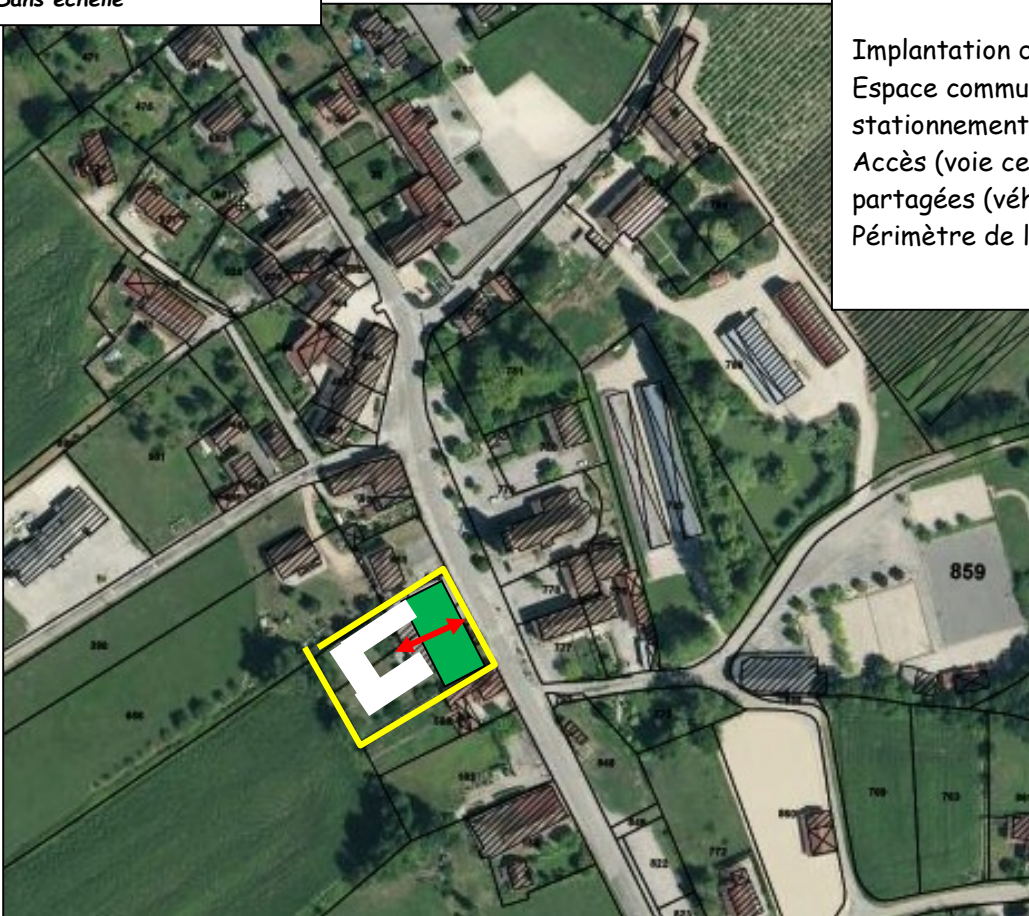
Les rez-de-chaussée des constructions peuvent être des possibilités de logements pour les personnes âgées ou à mobilité réduite.

**Schéma d'aménagement**

Implantation indicative  
Sans échelle

**Légende :**

Implantation du bâti   
Espace commun avec jardins, stationnement, convivialité ...   
Accès (voie centrale), circulations partagées (véhicules, piétons, vélos)   
Périmètre de l'opération 



- **Forme urbaine :** bâtiments collectifs (un ou plusieurs) R+1, forme bâtie en U permettant la visibilité sur la rue, le stationnement paysager, un espace de jardins, un espace de voie central.
- **Mixité des fonctions :** habitat, commerces-services en RDC.
- **Les rez-de-chaussée des constructions peuvent être aussi des possibilités de logements pour les personnes âgées ou à mobilité réduite.**
- **Mixité sociale :** logements locatifs sociaux ou en accession sociale
- **Liens piétons :** intégrer l'opération dans le dispositif de déplacements modes doux du centre-village et en direction de la zone d'activités Sur Gallay
- **Point de vigilance :** le traitement des clôtures dans la conception de l'opération. Elles participent à la qualité de l'opération en traitant la transition des espaces urbains et agricoles/naturels.

## OAP 3 - Zone 1AU4 de la rue de la Bèze (Nord du village de Saint-Benoit)

### Objectif :

Permettre d'étoffer en profondeur les espaces constructibles du village de Saint-Benoît en organisant l'aménagement de l'espace concerné inclus dans un tissu urbain existant : une zone 1AU est circonscrite avec la définition d'OAP.

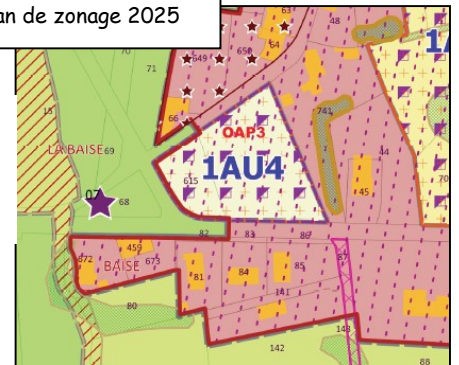
### Contexte de la zone 1AU4 en 2025 :

#### Foncier

Parcelles privées 615 (1 100 m<sup>2</sup>) et 616 (3 180 m<sup>2</sup>) : 4 280 m<sup>2</sup>.

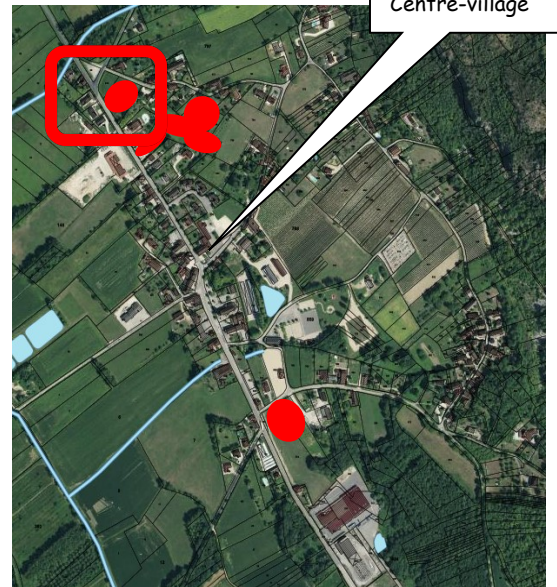
#### Situation dans le village

Plan de zonage 2025



La zone est située en entrée Nord du village entre la rue de la Bèze et la RD 19.

Centre-village

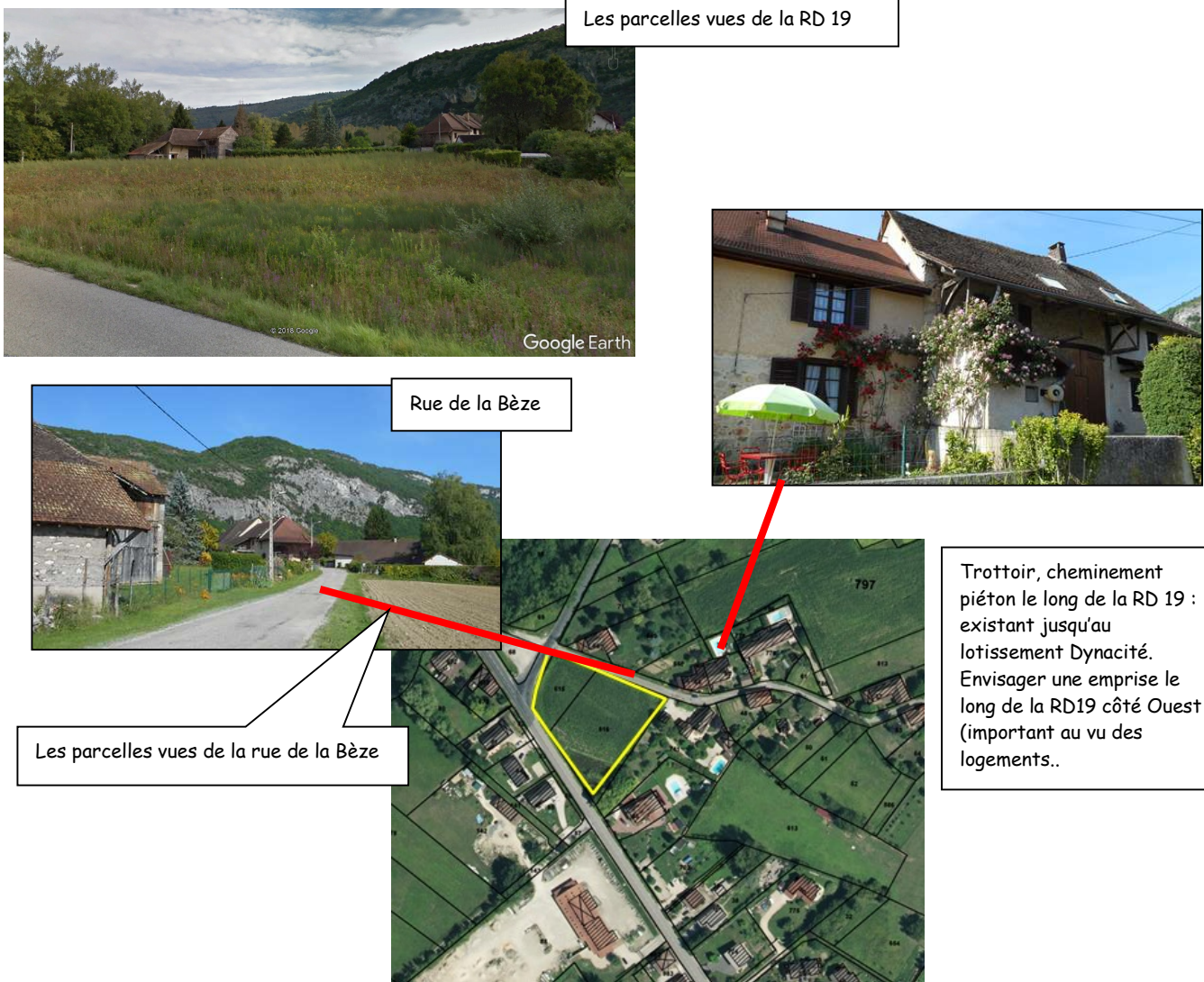


### Occupation du sol

- Terrain légèrement pentu côté rue de la Bèze (cuvette en direction de la RD 19)
- Parcelles cultivées. Parcelle limitrophe (741) arborée (bordure de la zone).
- Aucune construction sur la parcelle.



## Contexte :



## Environnement bâti

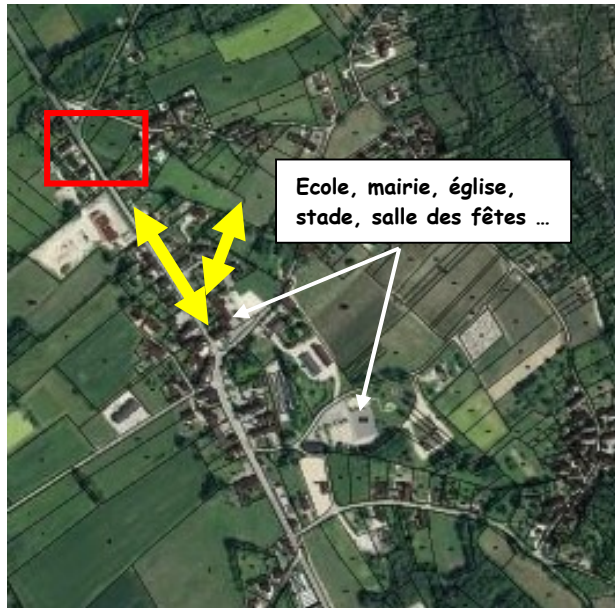
Tènement compris entre :

- du bâti ancien édifié le long de la rue de la Bèze (voir photos précédentes)
- des quartiers d'habitat pavillonnaire d'époques différentes développés le long de la RD 19
- des parcelles de prés, de culture ou boisées.

L'habitat est assez aéré ici.

## Desserte de la zone

Zone située entre la RD 19 et la rue de la Bèze. Les dessertes sont donc possibles par les deux voies.

**Enjeux :**

- 1 – Importance des OAP pour ce tènement marquant l'entrée du village
- 2 – Importance de l'aménagement d'une parcelle vide au sein d'un quartier bâti existant
  - parcelle qui participe à l'étoffement du quartier : vigilance sur l'aménagement interne et l'intégration dans le contexte existant
  - parcelle qui marque la fin de l'urbanisation linéaire du village
- 3 – Qualité de l'aménagement en entrée de village

**Conditions d'ouverture à l'urbanisation****Eau potable et urbanisation :**

L'ouverture de l'urbanisation est conditionnée aux conclusions de l'étude de 2025 et à la mise en œuvre des travaux préconisés par la ressource de Prémeyzel.

**Assainissement et urbanisation :**

L'ouverture de la zone 1AU4 est conditionnée à la mise en service de la nouvelle STEP de Saint-Benoit.

**Principes retenus pour le schéma d'aménagement :****✦ Créer un quartier valorisant pour l'entrée de village**

- OAP intégrant deux parcelles aux vocations différentes :
  - ✓ la parcelle 615, située au croisement des voies, est intégrée dans l'OAP et permet de traiter l'espace au titre du paysage en entrée de village, de sécurité, etc
  - ✓ la parcelle 616 peut être bâtie. L'aménagement de la parcelle 616 prévoit une large ouverture visuelle sur la parcelle 615.
- Importance de la forme urbaine :  
 Cette partie du village peut introduire du bâti pavillonnaire et une forme bâtie similaire au bâti ancien présent à proximité. 19 logements à l'hectare : 5 à 6 logements.

Comme indiqué dans le Règlement écrit, le principe à retenir est que les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

- Points de vigilance :
  - Le traitement des clôtures dans la conception de l'opération : les clôtures participent à la qualité de l'opération en traitant la transition des espaces urbains et agricoles/naturels.
  - Point bas de la parcelle : concerné par une accumulation périodique d'eau favorisant la présence de quelques espèces indicatrices de zones humides associées à des rudérales. Espace à préserver.

✦ **Optimiser l'atout de la proximité du centre-village (présence des équipements/commerces) et faciliter les déplacements modes doux**

Réfléchir la zone en lien avec les déplacements piétons et vélos vers le centre-village.

*Un aménagement modes doux le long de la RD 19 sera à prévoir sur les tronçons non existants : busage possible, aménagement possible des deux côtés de la voie sur les emprises publiques. Cette réflexion permettra de réfléchir globalement à la circulation dans la traversée du village en termes de sécurisation.*

✦ **Introduire une diversité et une mixité de l'habitat au centre-village**

Rappel du Règlement écrit (cohérence entre les pièces du PLU) :

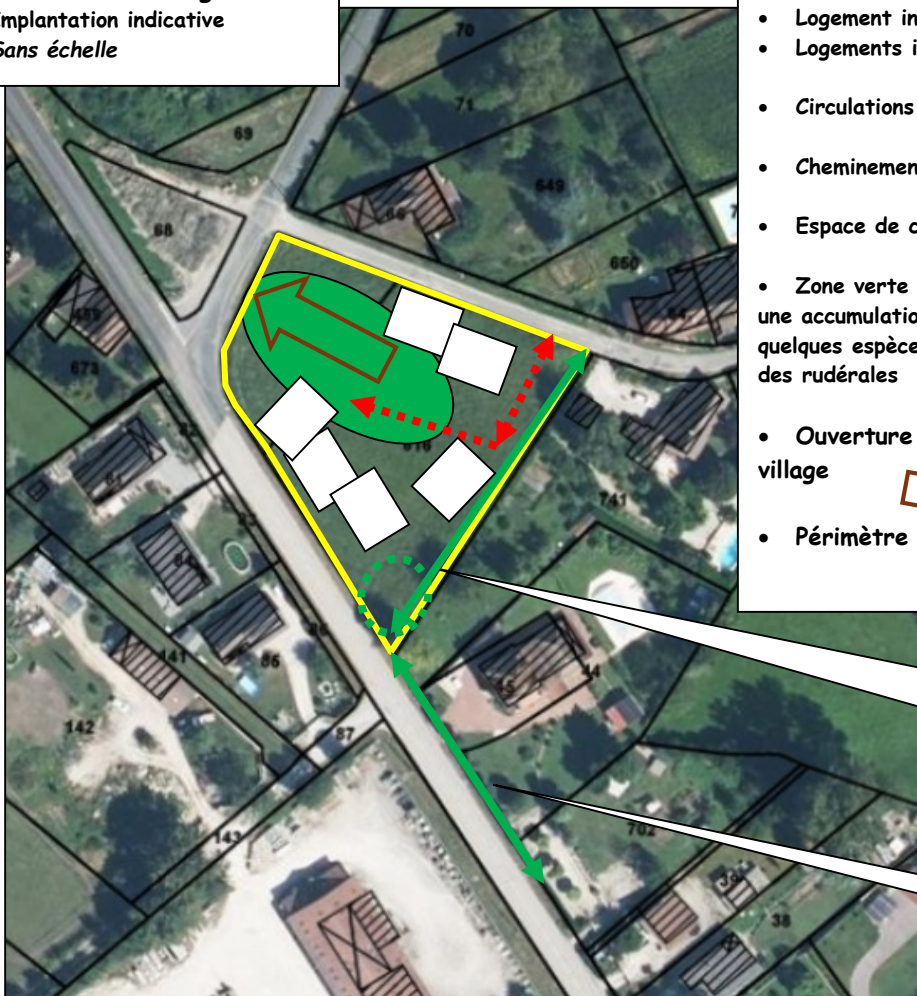
« Pour atteindre l'objectif de 12% de logements locatifs sociaux dans le total des résidences principales à horizon 2036 : Les nouveaux programmes de logements doivent intégrer le principe suivant : dans les opérations de réhabilitation ou de nouveaux logements comprenant 4 logements, le 4<sup>e</sup> logement devra être un logement locatif aidé.

Le nombre de logements locatifs aidés est défini par tranche indivisible de 4 logements :

- \* 1 logement locatif aidé pour une opération de 4 logements
- \* 2 logements locatifs aidés pour une opération de 5 à 8 logements
- \* etc ... »

= avec 6 logements, au moins 2 LS.

**Schéma d'aménagement**  
Implantation indicative  
Sans échelle



**Légende :**

- Logement individuel
- Logements individuels groupés
- Circulations partagées (véhicules, piétons, vélos)
- Cheminement piéton
- Espace de convivialité
- Zone verte à préserver dans ce point bas concerné par une accumulation périodique d'eau favorisant la présence de quelques espèces indicatrices de zones humides associées à des rudérales
- Ouverture visuelle sur les espaces d'entrée de village
- Périmètre de l'OAP

Cheminement modes doux à concevoir en lien avec celui à envisager le long de la RD 19 (lien avec les équipements publics/commerces du centre-village)

Principe du cheminement modes doux à envisager le long de la RD 19

- **Morphologie urbaine** : création d'un îlot ouvert sur l'extérieur avec un espace de vie central. Des alignements bâtis le long des rues pour asseoir l'opération sur ses limites et marquer les lignes de rues
- **Typologie du bâti** : par exemple 1 individuel et 5 individuels groupés, R+1 maximum.
- **Mixité sociale** : 2 logements locatifs sociaux minimum sur les 6 prévus (voir le Règlement écrit)
- **Accès véhicules** : uniquement depuis la rue de la Bèze pour rationaliser les circulations de véhicules au sein de la parcelle et limiter la consommation d'espace
- **Prévoir un lien piéton/vélo avec le centre-village** (réflexion communale à entamer à l'échelle du quartier)
- **Création d'un espace de convivialité** (rôle : espaces verts, espaces de rencontre, espace de stationnement paysager, et aire de retournement pour les véhicules)
- **Point de vigilance** : le traitement des clôtures dans la conception de l'opération.

## OAP 4 - Zone 1AU3 de la RD19 (Nord-Est du village de Saint-Benoit)

### Objectif :

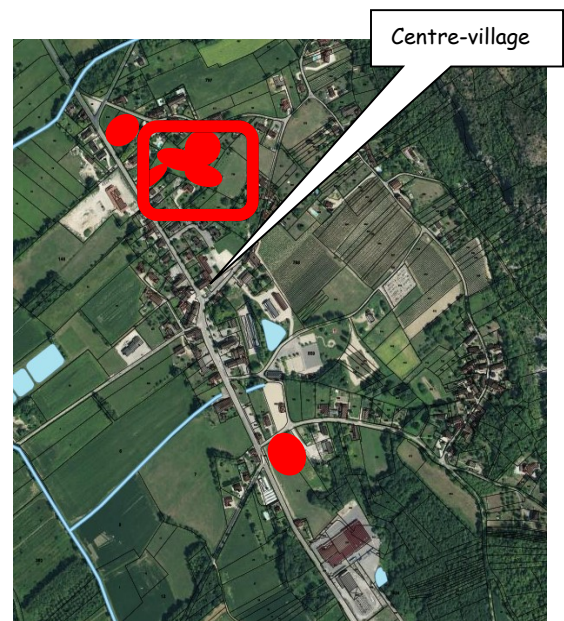
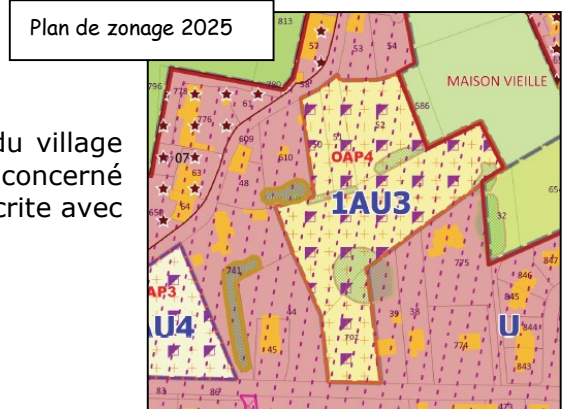
Permettre d'étoffer en profondeur les espaces constructibles du village de Saint-Benoît en organisant l'aménagement de l'espace concerné inclus dans un tissu urbain existant : une zone 1AU est circonscrite avec la définition d'OAP.

### Contexte de la zone 1AU3 en 2025 :

#### Foncier

Des parcelles privées d'une surface d'environ 1 ha (10 237 m<sup>2</sup> : parcelles 702, 613, 50 51 et 52).

#### Situation dans le village



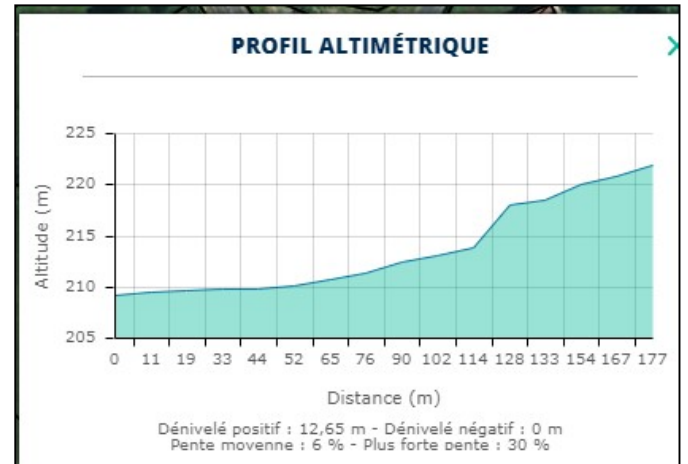
La zone est située au Nord du village entre la rue de la Bèze et la RD 19.

Elle est en lien direct avec le centre-village et les équipements publics regroupés dans ce centre (école, mairie, église, équipements sportifs, Poste, futur pôle médical ...), à 200 m de l'école (et mairie) à vol d'oiseau.

Voir ci-dessous les déplacements piétons.

## Occupation du sol

- Terrain en partie pentu, altitude comprise entre 209 m et 221 m (partie plate le long de la RD 19 et en pente ensuite) : dénivelé de 12,65 m. Pente moyenne de 6%.
- Jardin arboré attenant à une habitation le long de la RD19 et prés pour le reste entretenus par un agriculteur. Une haie transversale au milieu du tènement (rupture de pente) et des bosquets épars.
- Aucune construction sur les parcelles concernées.



## Contexte :



Tènement compris entre :

- du bâti ancien édifié le long de la rue de la Bèze (voir photos précédentes)
- des quartiers d'habitat pavillonnaire d'époques différentes développés le long de la RD 19.

Le four du quartier de la Bèze est situé rue de la Bèze face à une entrée dans le tènement.

La RD 19 est le support également de l'habitat ancien regroupé à proximité de la mairie et de l'église et d'activités économiques, comme celle située face au tènement.

L'habitat est assez aéré ici. Le côté Est de la RD 19 est marqué par la présence de haies.

Les bords de la RD 19 : bâti et végétation



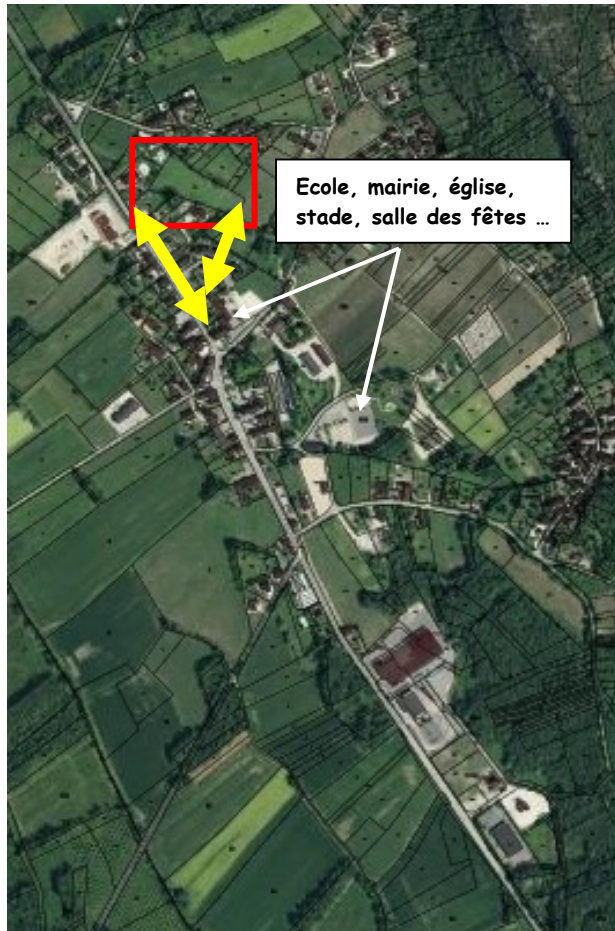
Les bords de la RD 19 au droit de la zone 1AU



### Desserte de la zone

Zone située entre la RD 19 et la rue de la Bèze. Les dessertes sont donc possibles par les deux voies.

## Enjeux :



1 – Potentiel de développement urbain sur ce site (Groslée-Saint-Benoit : bourg-relais) au vu des contraintes entourant le village, avec l'intérêt d'étoffer le bourg en profondeur pour éviter de poursuivre une urbanisation trop linéaire du village.

2 – Importance des OAP pour organiser l'aménagement interne et intégrer le nouveau quartier dans le contexte urbain existant

3 – Topographie à intégrer dans la réflexion : concevoir l'aménagement sans bouleverser le paysage

4 - Intérêt de la proximité le centre-village qui regroupe équipements et commerces.

## Conditions d'ouverture à l'urbanisation

### Eau potable et urbanisation :

L'ouverture de l'urbanisation est conditionnée aux conclusions de l'étude de 2025 et à la mise en œuvre des travaux préconisés par la ressource de Prémeyzel.

### Assainissement et urbanisation :

L'ouverture de la zone 1AU3 est conditionnée à la mise en service de la nouvelle STEP de Saint-Benoit.

## Principes retenus pour le schéma d'aménagement :

### ✦ **Rendre possible un habitat respectueux du contexte bâti et des pentes**

Importance de la forme urbaine à créer :

Cette partie du village peut introduire du bâti pavillonnaire et une forme bâtie similaire au bâti ancien présent à proximité. 19 logements à l'hectare mais voir le contexte spécifique (pentes, haie ...) : une opération avec une 15<sup>e</sup> de logements.

Comme indiqué dans le Règlement écrit, le principe à retenir est que les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

**\* Optimiser l'atout de la proximité du centre-village (présence des équipements/commerces) et faciliter les déplacements modes doux**

Réfléchir la zone en lien avec les déplacements piétons et vélos vers le centre-village.

*Un aménagement modes doux le long de la RD 19 sera à prévoir sur les tronçons non existants : busage possible, aménagement possible des deux côtés de la voie sur les emprises publiques. Cette réflexion permettra de réfléchir globalement à la circulation dans la traversée du village en termes de sécurisation.*

**\* Introduire une diversité et une mixité de l'habitat au centre-village**

Rappel du Règlement écrit (cohérence entre les pièces du PLU) :

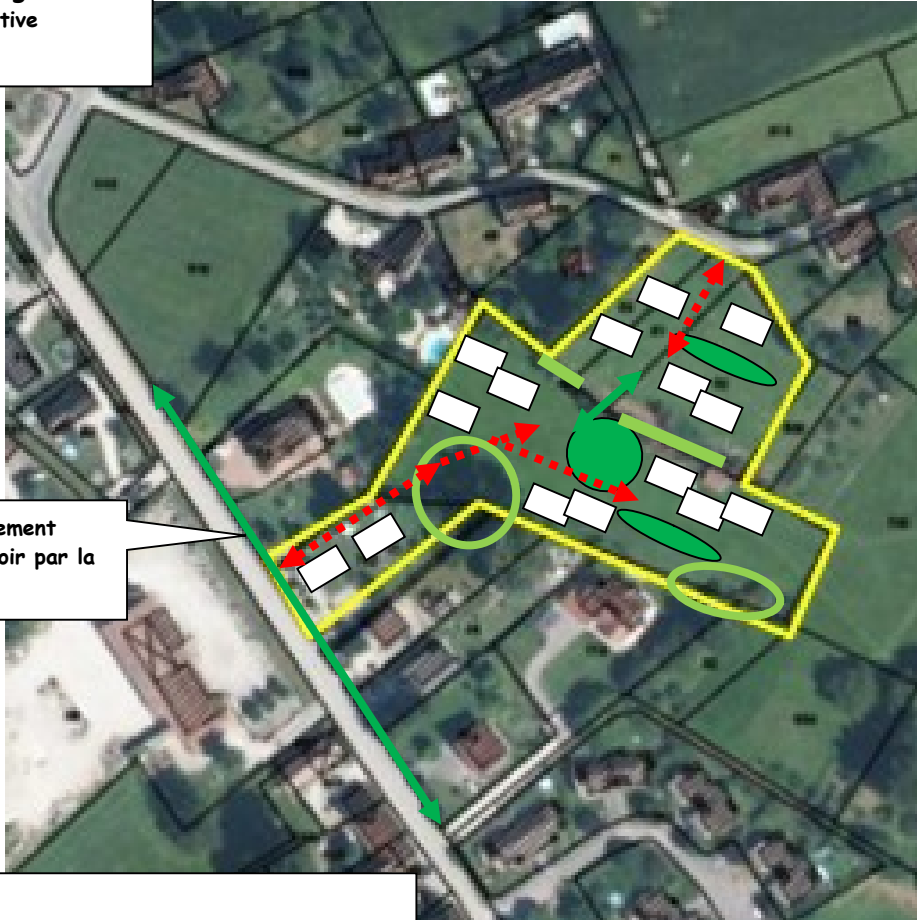
« Pour atteindre l'objectif de 12% de logements locatifs sociaux dans le total des résidences principales à horizon 2036 : Les nouveaux programmes de logements doivent intégrer le principe suivant : dans les opérations de réhabilitation ou de nouveaux logements comprenant 4 logements, le 4<sup>e</sup> logement devra être un logement locatif aidé.

Le nombre de logements locatifs aidés est défini par tranche indivisible de 4 logements :

- \* 1 logement locatif aidé pour une opération de 4 logements
- \* 2 logements locatifs aidés pour une opération de 5 à 8 logements
- \* etc ... »


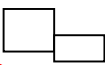






= si 15 logements, au moins 3 en LS.

**Schéma d'aménagement**  
Implantation indicative  
Sans échelle



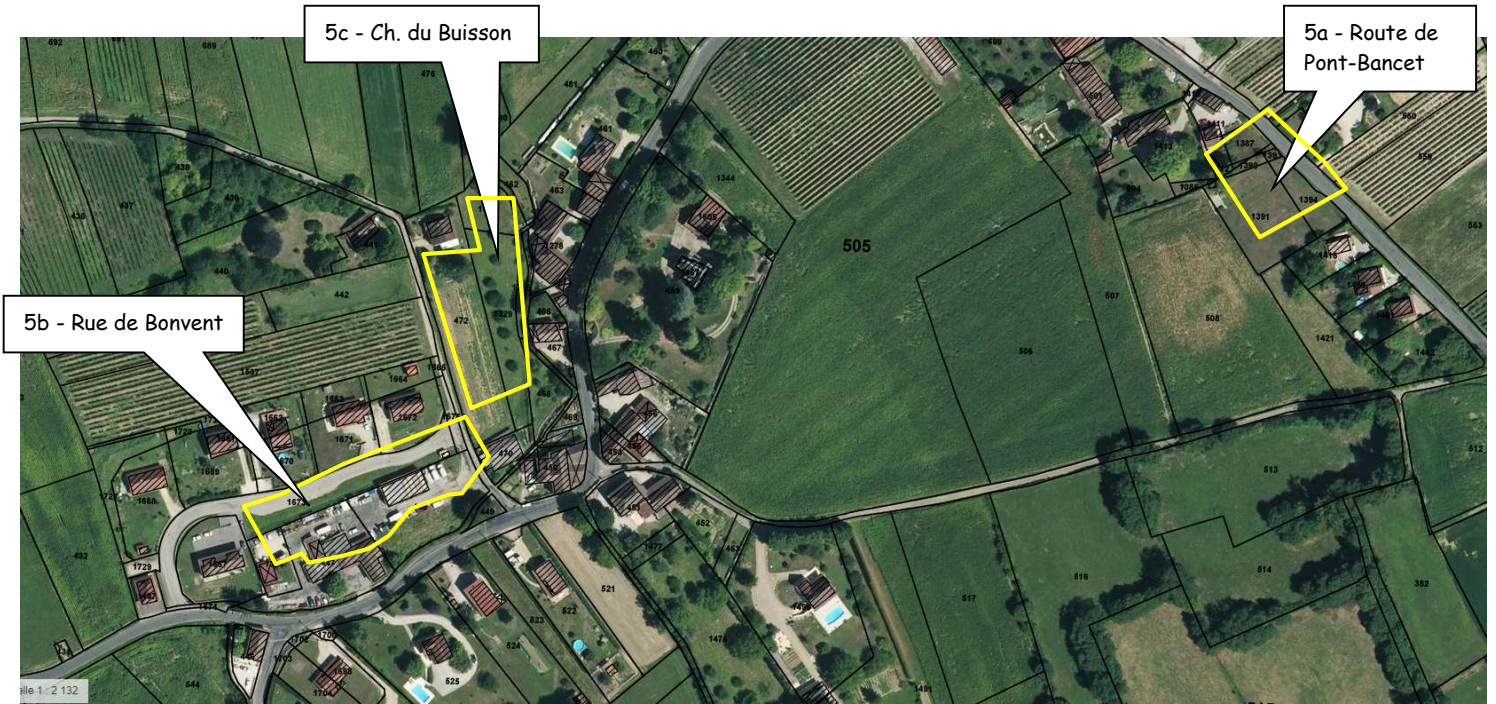
Principe du cheminement modes doux à prévoir par la Collectivité

**Légende :**

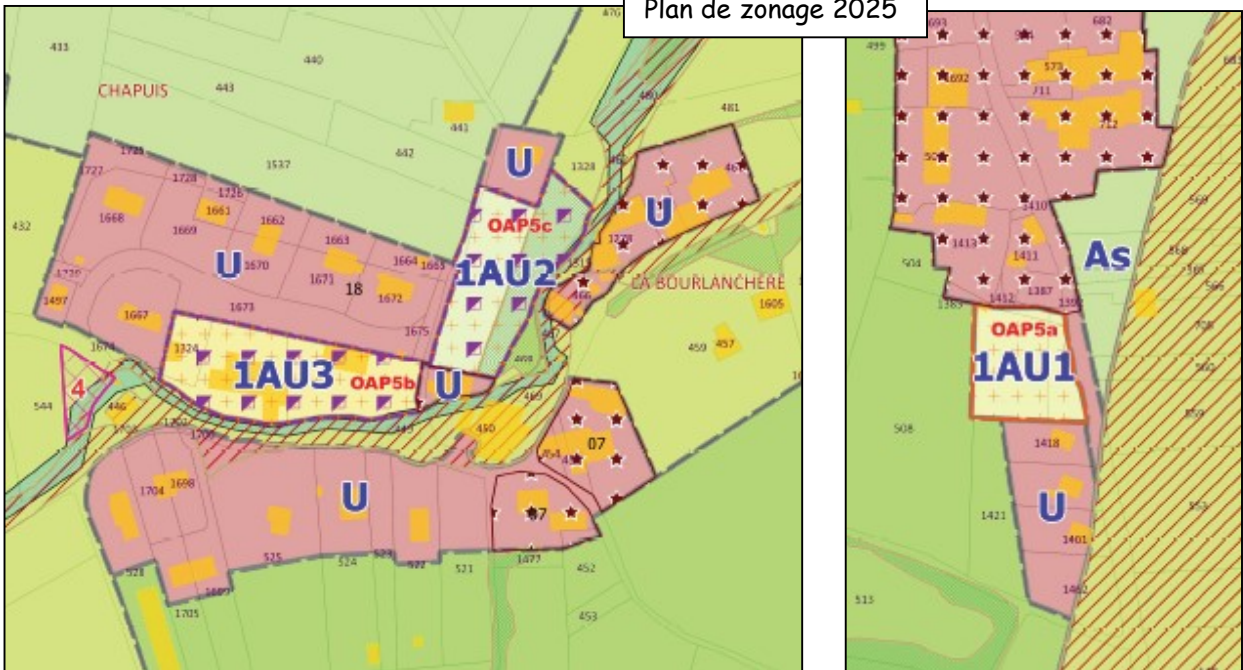
- Logements individuels 
- Logements individuels groupés 
- Circulations partagées 
- Chemins piéton/vélos 
- Espaces de convivialité 
- Lignes boisées à conserver 
- Bosquets à préserver 
- Périmètre de l'OAP 

- Typologie du bâti diversifié : par exemple 6 individuels et 9 individuels groupés, R+1 maximum.
- Mixité sociale : 3 logements locatifs sociaux minimum sur les 15 prévus (voir le Règlement écrit)
- Accès véhicules : depuis la rue de la Bèze pour la partie haute et depuis la RD 19 pour la partie basse
- Circulations partagées (véhicules, piétons, vélos) et cheminement piétons/vélos (en préservant la trame verte)
- Prévoir un lien piéton/vélo entre les deux parties des opérations (et par la collectivité : en direction des équipements publics notamment l'école)
- Conservation et renforcement de la végétation existante notamment la haie centrale permettant de structurer les opérations
- Création d'espaces de convivialité en lien ou non avec les boisements existants selon le contexte
- Point de vigilance : le traitement des clôtures dans la conception de l'opération. Elles participent à la qualité de l'opération en traitant la transition des espaces urbains et agricoles/naturels.

# OAP POUR LES ZONES 1AU1, 1AU2 et 1AU3 DE LA BURLANCHERE / PONT-BANCET



Plan de zonage 2025



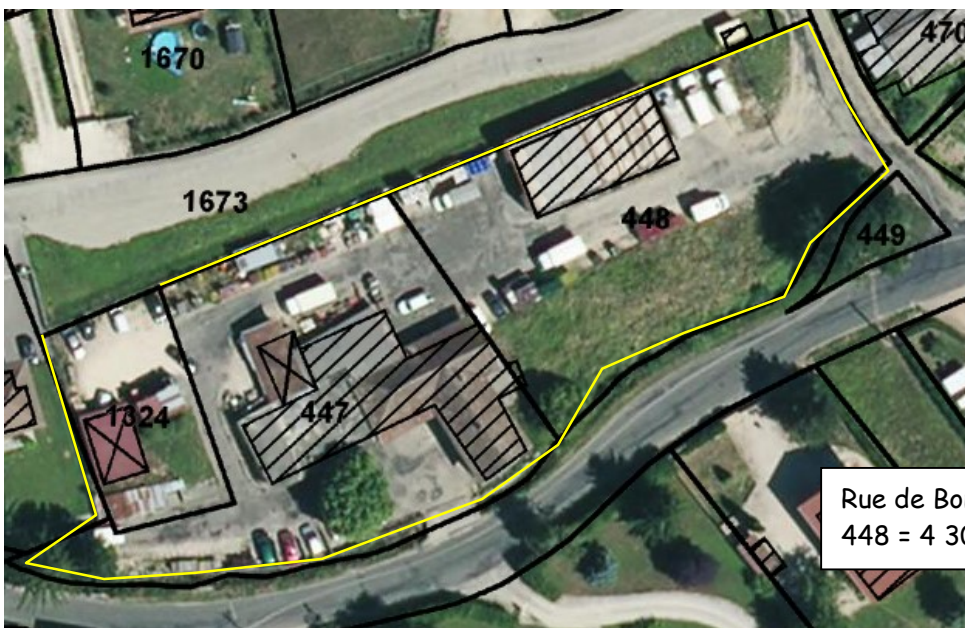
### Périmètre des trois OAP



Chemin du Buisson OAP 5c - Parcelles 472 (sans maison et jardin) et 1329 = 3 120 m<sup>2</sup>



Route de Pont-Bancet OAP 5a - Parcelles 1393, 1390, 1391, 1394 = 2 144 m<sup>2</sup>



Rue de Bonvent OAP 5b - Parcelles 1324, 447, 448 = 4 306 m<sup>2</sup>

## **Objectif :**

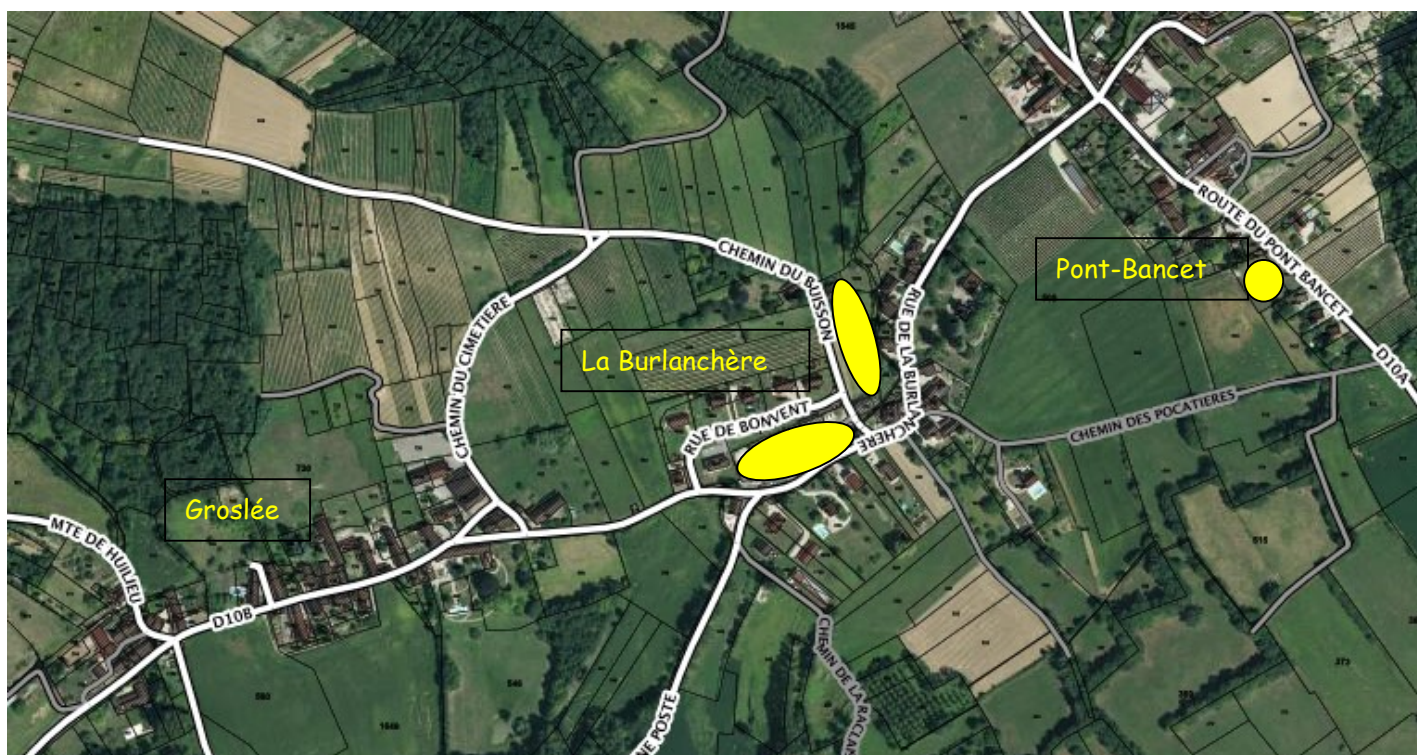
Organiser l'urbanisation future de ces espaces participant à la centralité de Groslée ou correspondant à une dent creuse à Pont-Bancet : importance de la zone 1AU avec la définition d'OAP.

## **Contexte des zones 1AU en 2025 :**

### **Foncier**

Parcelles privées. Voir les surfaces ci-avant.

### **Situation**



### **❖ Les deux zones de La Burlanchère :**

Deux zones intégrées dans un quartier qui participe à l'évolution urbaine de la centralité de Groslée sans modifier l'habitat ancien du village de Groslée et en conservant une coupure verte entre les deux pôles bâtis (voir le PADD) : zone d'extension choisie depuis le PLU de Groslée de 2008.

Deux situations différentes :

- Chemin du Buisson : urbanisation de parcelles **intégrées au tissu urbain** depuis les développements urbains des années 2000 (3 680 m<sup>2</sup>).
- Rue de Bonvent : mutation d'un tènement occupé aujourd'hui par une entreprise qui pourrait être délocalisée dans la zone d'activité de Sur Gallay (tènement de 3 900 m<sup>2</sup>)

Les deux tènements sont limitrophes, seulement séparés par le chemin du Buisson.  
Les deux tènements sont bordés par le ruisseau Le Nant.

Spécificité et sensibilité de la zone Chemin du Buisson : la parcelle 1 329 support du verger est incluse dans le Périmètre Délimité des Abords (PDA).  
Par conséquent, selon l'UDAP, il convient de conserver la parcelle de verger comme arrière-plan du bâti et comme espace vert (accompagnement du ruisseau).

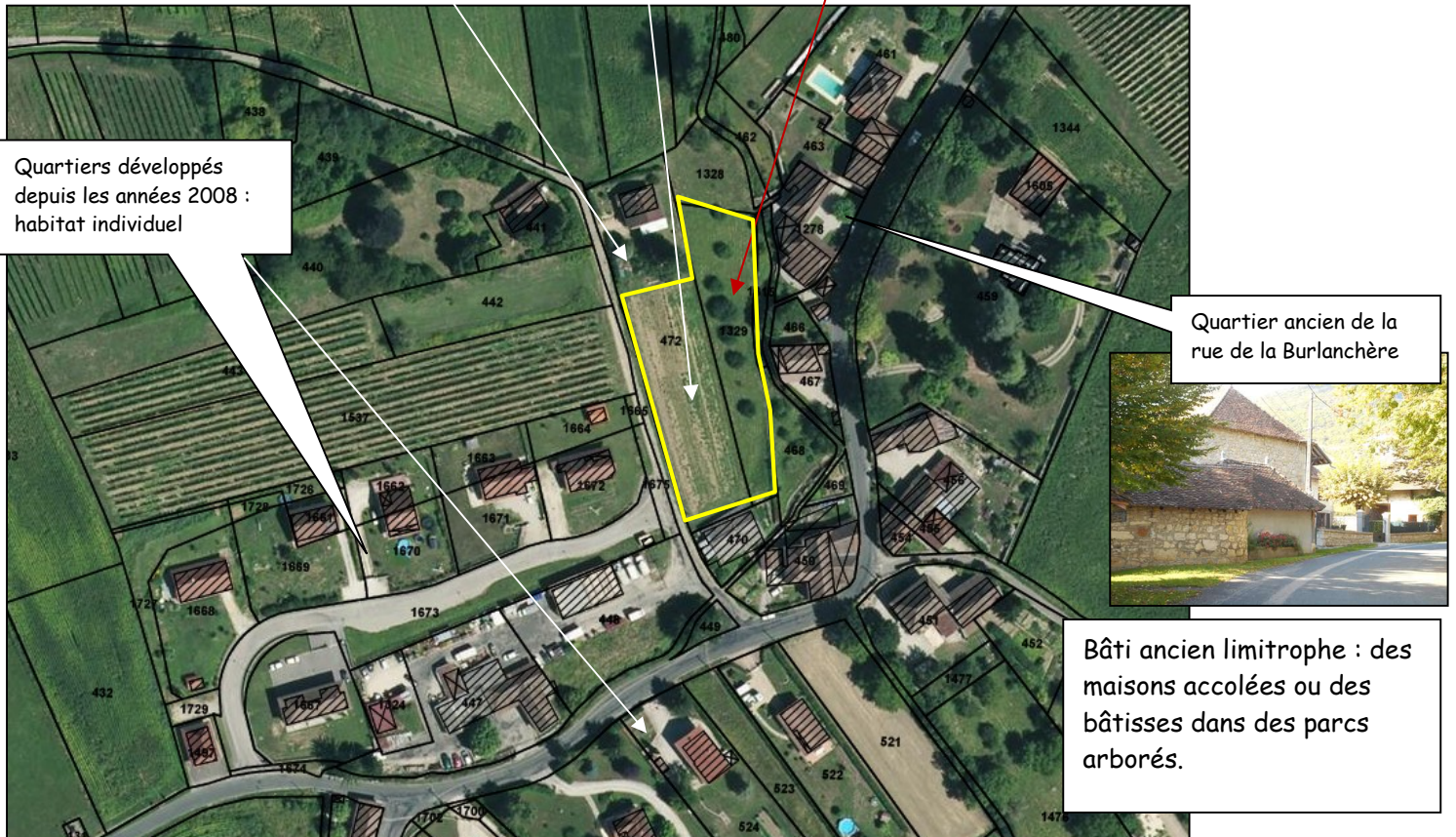
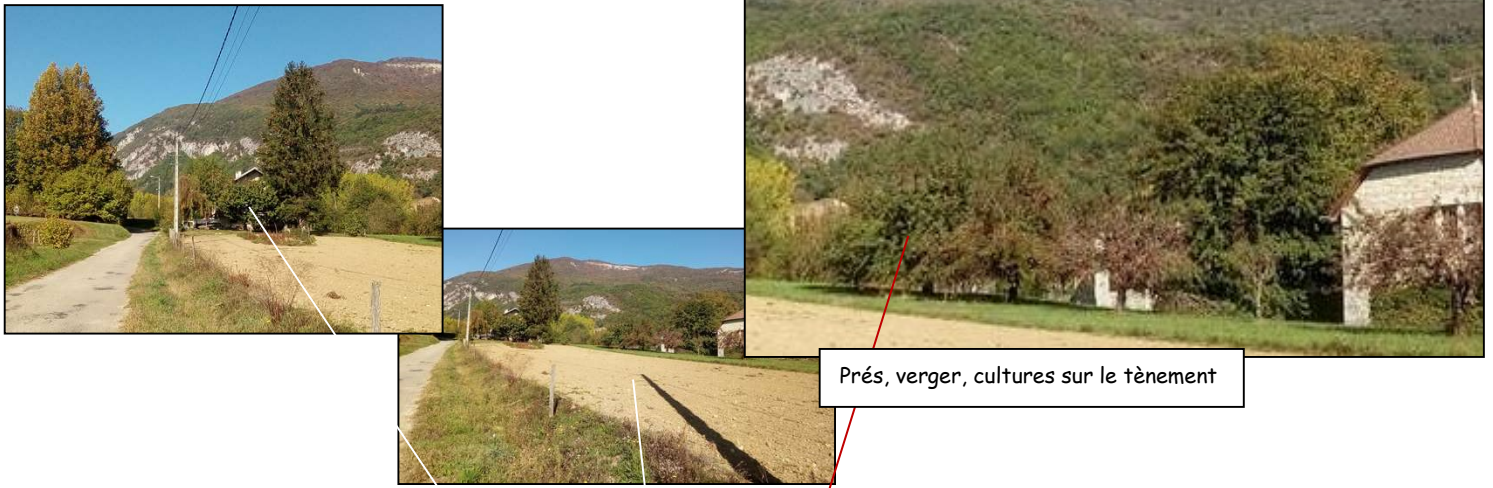
#### ❖ La zone de la route de Pont-Bancet :

Organisation d'un tènement en dent creuse le long de la route de Pont-Bancet (RD 10A).

Partie haute de la zone 1AU ch. du Buisson et zone de la route de Pont-Bancet : dans le périmètre de 500 m de la maison forte de Vareppe (MH) mais pas en covisibilité.

### Occupation du sol / environnement bâti

#### La Burlanchère Chemin du Buisson :

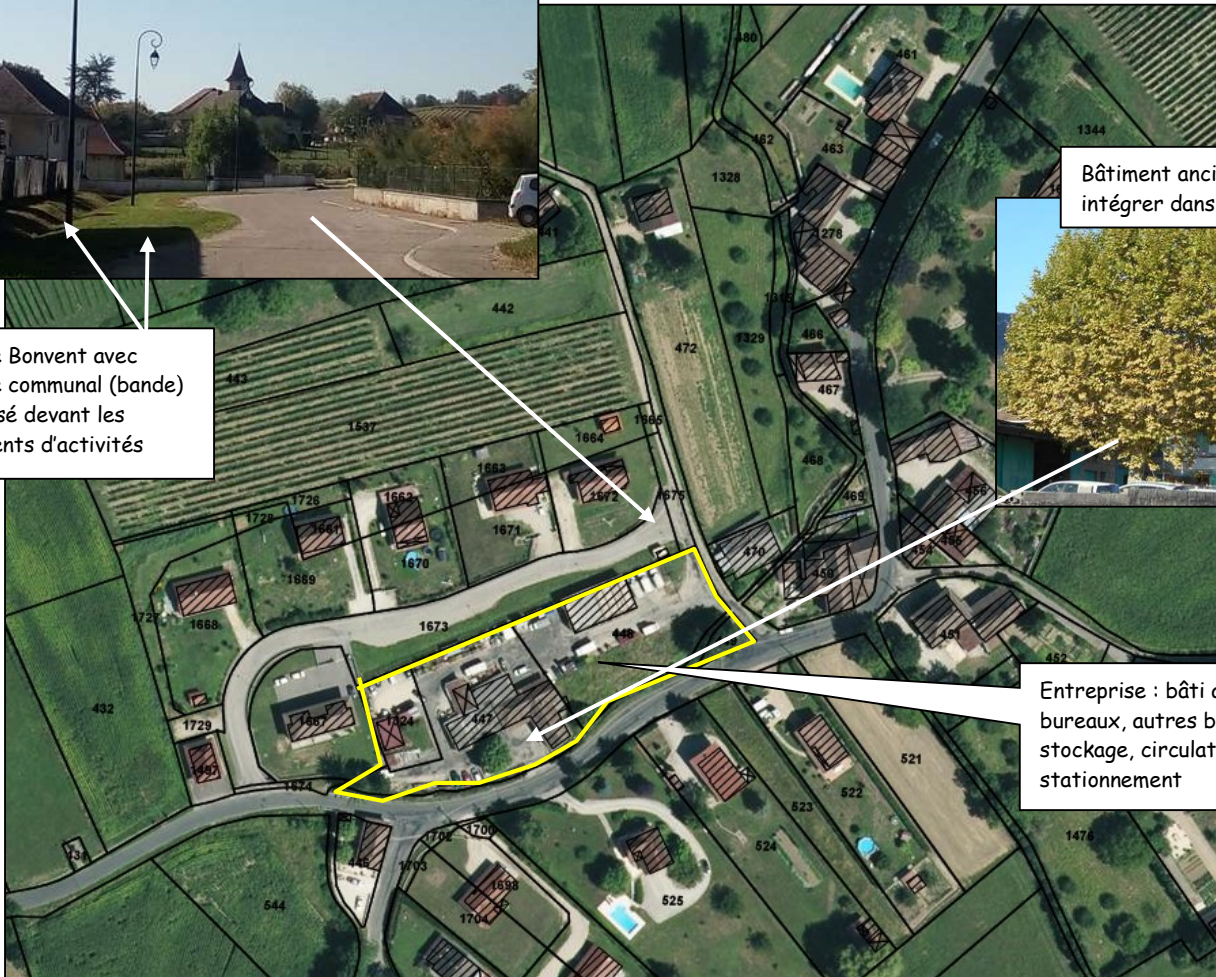


### La Burlanchère Rue de Bonvent :

Tènement qui va muter avec la délocalisation de l'entreprise



Rue de Bonvent avec espace communal (bande) et fossé devant les bâtiments d'activités



Bâtiment ancien, arbre à intégrer dans la réflexion



Entreprise : bâti ancien avec bureaux, autres bâtiments, stockage, circulation et stationnement

Importance du ruisseau Le Nant : élément à traiter dans sa traversée des espaces urbains (trame bleue)



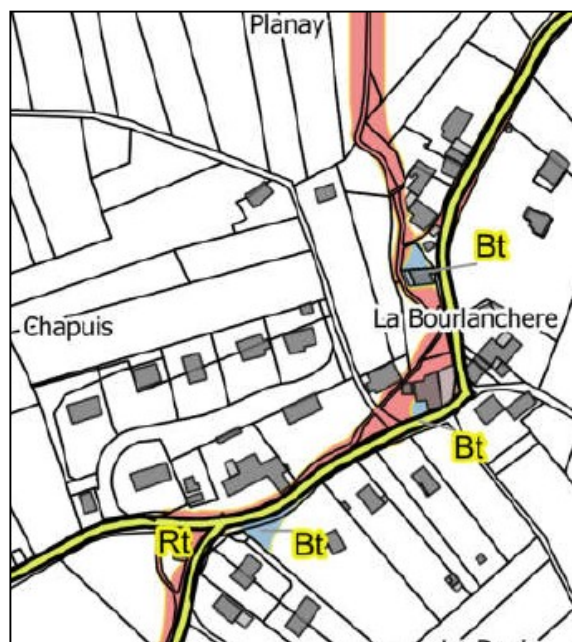
Le Nant au bord de la RD 10B

Incidences de la présence du Nant en termes de risques :

Rt : zone rouge crue torrentielle (inconstructible)

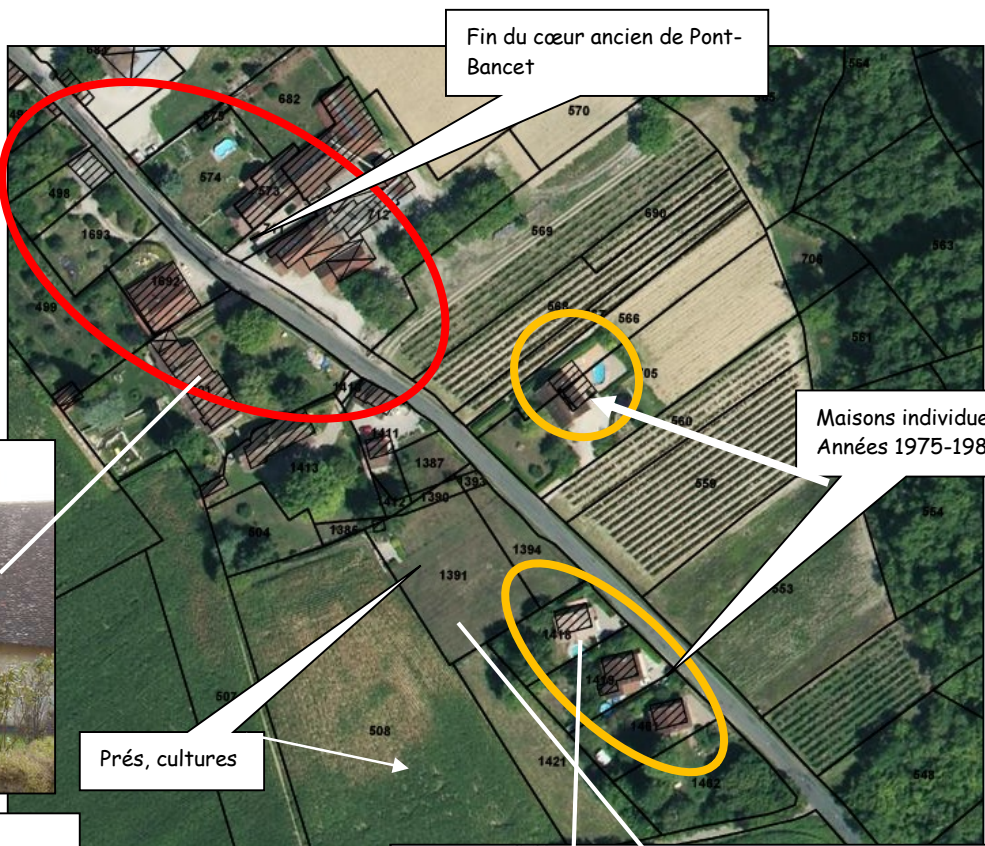
Bt : zone bleue crue torrentielle (constructible sous condition)

Parcelles 472 et 1329 non concernées par les risques.



**Pont-Bancet :**

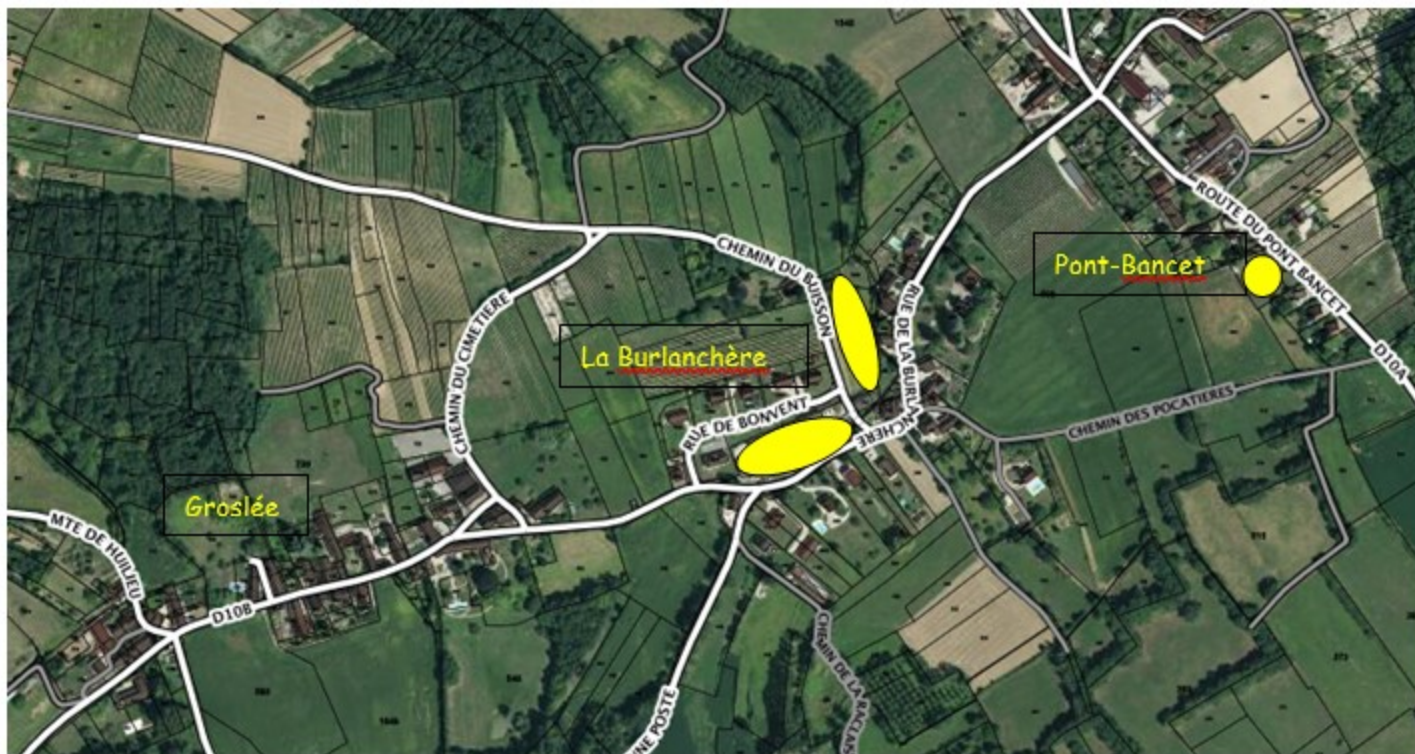
Tènement situé entre le bâti ancien de Pont-Bancet et des extensions en habitat individuel.



Bâti ancien : importance à Pont Bancet des maisons accolées avec souvent une cour et/ou jardin à l'avant le long de la route.



## Contexte viaire



### **La Burlanchère :**

- la RD10B qui relie Groslée à Pont-Bancet
- la rue de Bonvent le long de laquelle s'est développé le lotissement communal et qui passe derrière l'entreprise
- le chemin du Buisson qui grimpe sur le coteau agricole depuis la RD 10B (en direction du cimetière, du village et des vignes)
- le chemin de la Pocatière qui relie au Sud la route de Pont Bancet à la RD 10B (importante pour le tracé possible du réseau d'assainissement).

### **Pont-Bancet :**

La RD 10A qui longe la parcelle.

### **Enjeux :**

1. Intérêt pour des parcelles qui participent à l'étoffement des quartiers **mais** vigilance sur l'aménagement interne et l'intégration dans le contexte existant.

Précisément, réussir l'aménagement de parcelles qui font lien entre bâti ancien et bâti récent (importance des volumes, des sens de faîtage ...)

2. Rue de Bonvent : tènement amené à muter : réflexion sur cette mutation avec le passage d'une destination économique à une destination principale d'habitat. Déjà une maison ancienne sur le tènement.

Prendre en compte le contexte du fossé (gestion des eaux pluviales) et de la topographie du tènement.

3. Intégration du Nant dans la réflexion : en termes hydraulique, de risques (crues torrentielles) et de paysage.

4. Problématique assainissement : secteur en zone d'assainissement non collectif (voir ci-dessous).

## Conditions d'ouverture à l'urbanisation

### **Assainissement et urbanisation :**

Les terrains sont aptes à l'assainissement individuel par tranchée filtrante. Les aménageurs devront réaliser les mesures nécessaires à la définition de la filière d'assainissement non collectif adaptée lors de la construction de nouvelles habitations ou lors de la mise en place d'un assainissement non collectif.

Les OAP 5a, 5b et 5c devront être équipées d'ouvrages assainissement autonome validés par le SPANC (aptitude des sols, choix de la filière ...).

Le SPANC vérifiera si le système d'assainissement non collectif regroupé prévu par les aménageurs est possible.

## Principes retenus pour les schémas d'aménagement :

### **\* Créer des quartiers valorisant dans chacun des 3 contextes**

Importance de la forme urbaine :

Ces quartiers poursuivent des formes d'habitat semblables à celles qui sont voisines c'est à dire habitat individuel ou groupé avec des volumes pouvant s'apparenter au voisinage ancien ou contemporain. Introduire la densité de 19 logements à l'hectare, une hauteur de R + 1 + combles.

Comme indiqué dans le Règlement écrit, le principe à retenir est que les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Point de vigilance : le traitement des clôtures dans la conception de l'opération. Elles participent à la qualité de l'opération en traitant la transition des espaces urbains et agricoles/naturels.

### **\* Penser urbanisation et déplacements**

Contexte spécifique pour les trois zones qui limite les possibilités de bouclages. Donc organisation des déplacements à l'intérieur de la zone et mutualisation des accès.

Intégrer la problématique des déplacements piétons et vélos.

### **\* Introduire une diversité et une mixité de l'habitat**

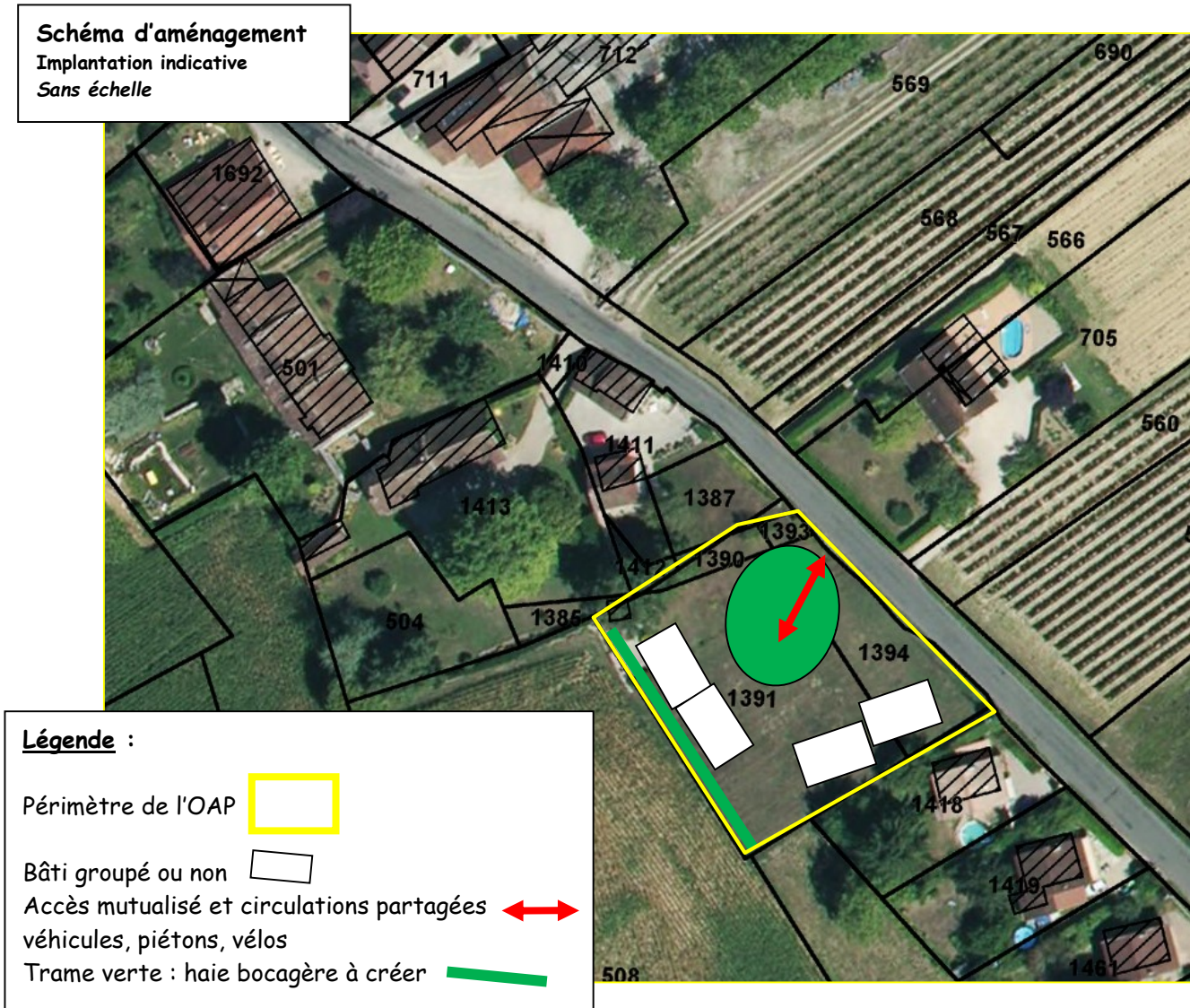
Rappel du Règlement écrit (cohérence entre les pièces du PLU) :

« Pour atteindre l'objectif de 12% de logements locatifs sociaux dans le total des résidences principales à horizon 2036 : Les nouveaux programmes de logements doivent intégrer le principe suivant : dans les opérations de réhabilitation ou de nouveaux logements comprenant 4 logements, le 4<sup>e</sup> logement devra être un logement locatif aidé.

Le nombre de logements locatifs aidés est défini par tranche indivisible de 4 logements :

- \* 1 logement locatif aidé pour une opération de 4 logements
- \* 2 logements locatifs aidés pour une opération de 5 à 8 logements
- \* etc ... »

### OAP 5a (zone 1AU1) - Route de Pont-Bancet (2 144 m2) :



- Morphologie urbaine : réfléchir à un aménagement qui s'intègre dans la continuité du bâti ancien existant et en lien avec les villas contemporaines. Constat dans le bâti ancien environnant : souvent la cour ou jardin devant ou adjacent et des bâtiments groupés créant des alignements bâtis → recréer cela dans cet espace de transition : espace de convivialité à l'avant des constructions ouvert sur la route de Pont Bancet, un bâtiment plus proche de la route et du bâti groupé à l'arrière, des sens de faitage qui font lien avec ce qui est de part et d'autre. Opération qui fera la jonction entre les deux formes bâties différentes. Dans cette OAP, le bâti n'est pas implanté à l'alignement des voies.

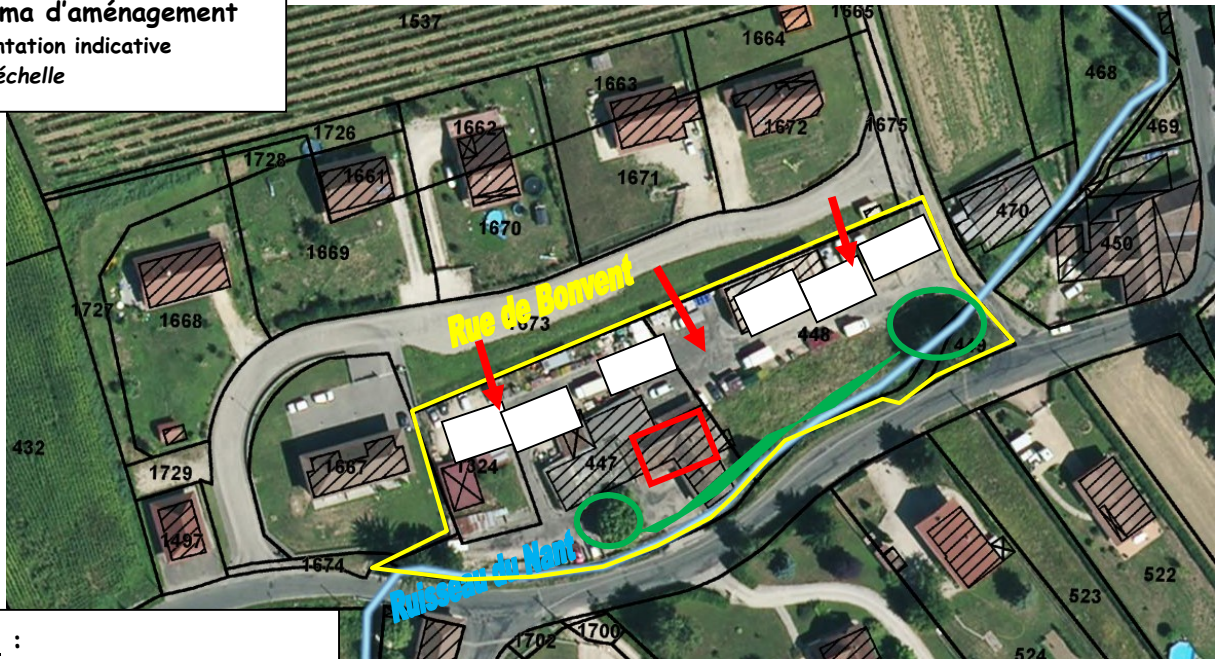
- Traiter la frange bâtie-agricole par une haie bocagère.

- Typologie du bâti : habitat groupé à l'arrière et/ou individuel ailleurs, R+1+combles. De l'ordre de 3 ou 4 logements selon l'organisation interne et les possibilités d'assainissement non collectif.


- Mixité sociale : pas de principe retenu dans cette OAP.


### OAP 5b (zone 1AU3) - Rue de Bonvent (4 306 m2) :

**Schéma d'aménagement**  
Implantation indicative  
Sans échelle




#### Légende :

Périmètre de l'OAP 

Bâti groupé ou non 

Accès 

Maison ancienne préservée 

Trame verte à préserver 

- Morphologie urbaine : Conserver des espaces ouverts au bord du Nant (RD 10B) et les quelques boisements existants
- Créer une ligne bâtie irrégulière depuis la rue de Bonvent (dans la continuité du bâti existant)
- Envisager des accès mutualisés depuis la rue de Bonvent
- Conserver la maison ancienne : accès existant depuis la RD 10B

- Typologie du bâti : vu la configuration de la zone et la volonté de garder des espaces ouverts côté Nant

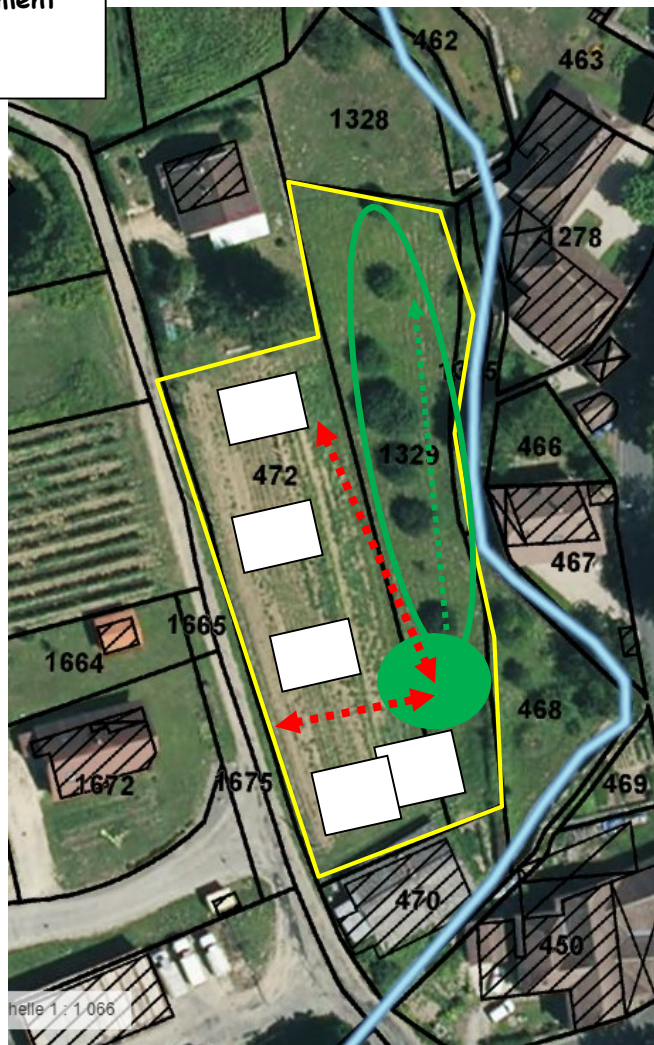
De l'ordre de 7 logements (y compris la maison existante) selon les possibilités d'assainissement non collectif.

2 logements en habitat individuel et 5 individuels groupés, R+1+combles maximum.







- Mixité sociale : 3 logements locatifs sociaux minimum sur les 7 prévus (voir le Règlement écrit)
- L'espace de convivialité : espace le long de la rue de Bonvent (espace communal)
- Prendre en compte le fossé (gestion des eaux usées) et la topographie du tènement (différences de niveaux).
- Faisabilité : la réalisation de l'OAP est conditionnée aux résultats des études préalables et des sondages de sols et des éventuelles opérations de dépollution qui devront être mises en œuvre pour prouver la compatibilité sanitaire des sols avec leurs usages projetés.

## OAP 5c (zone 1AU2) - Chemin du Buisson (3 240 m2) :

**Schéma d'aménagement**  
Implantation indicative  
Sans échelle



### Légende :

- Périmètre de l'OAP 
- Bâti groupé ou non 
- Accès mutualisés et circulations partagées (véhicules, piétons, vélos) 
- Verger conservé en l'état 
- Espace de convivialité 
- Cheminement piéton 

- Spécificité de la zone : le verger est inclus dans le Périmètre Délimité des Abords (PDA).

Par conséquent, la parcelle de verger participe à l'arrière-plan du bâti et reste un espace vert (accompagnement du ruisseau lui-même en zone rouge du PPR, préservé au titre de l'article L 151-23 dans le Règlement graphique).

Le verger est préservé. Dans les conditions de la prescription prévue au titre de l'article L 151-23 du Règlement écrit, il ne peut accueillir :

- ✓ Qu'une partie des accès aux constructions qui :
  - Doivent être réduits en les mutualisant
  - Doivent être conçus avec un revêtement perméable.
- ✓ Qu'un cheminement piéton.

La qualité du site ne doit pas être détruite car elle sera un gage de qualité de toute l'opération.

- Typologie du bâti au vu la configuration de la zone et de la volonté de garder les espaces verts côté Nant :

De l'ordre de 5 logements selon les possibilités d'assainissement non collectif.

Essentiellement de l'habitat individuel mais 2 individuels groupés en pied d'opération pour recréer une partie plus dense comme les quartiers limitrophes anciens, R+1 maximum.

Dans cette OAP, le bâti n'est pas implanté à l'alignement des voies.

- Mixité sociale : 2 logements locatifs sociaux minimum sur les 5 prévus (voir le Règlement écrit)
- Accès/desserte : un principe de circulations partagées (véhicules, piétons, vélos), des accès aux constructions mutualisés depuis le chemin du Buisson. Voir ci-dessous l'espace de convivialité.
- L'espace de convivialité : en lien avec les espaces naturels au bord du Nant. Rôle : espaces verts, espaces de rencontre, espace de stationnement paysager.

## **PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES OAP EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

*Lire en parallèle le Règlement écrit, notamment les points :*

### **II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- ❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine
- ❖ Insertion et qualité environnementale des constructions

### **II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

-----

❖ Pour l'aménagement des nouveaux quartiers, des démarches innovantes (éco-quartiers, approche environnementale de l'urbanisme, valorisation des circuits courts pour les matériaux locaux ...) peuvent être initiées par la collectivité et les aménageurs.

❖ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et de la préservation du paysage, les aménageurs et pétitionnaires devront privilégier une approche bioclimatique pour les futurs logements (prise en compte des interactions entre climat et écosystème) : importance de l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil) et de la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, ...).

Cette approche tendra à l'efficacité énergétique (économies d'énergies, réduction des dépenses de chauffage et de climatisation), tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.

❖ Dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

❖ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier ...  
L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

❖ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

❖ Si un éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert...) est prévu, il devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.

## ❖ Trame verte :

- ♣ Pour les nouvelles plantations, il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.
- ♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes sont à proscrire.
- ♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :  
Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et de la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.  
Il ne sera autorisé que des essences locales.

## ♣ Coefficient de biotope :

Pour toute opération, un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est fixé à 25% minimum de la surface totale du tènement.

Il est constitué par :

- les surfaces en pleine terre végétalisée et les surfaces perméables susvisées
- les toitures terrasses ou façades végétalisées
- les espaces libres végétalisés
- les aires de stationnement perméables et collectives (privées ou publiques) qui doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places
- les plantations existantes à maintenir ou à remplacer par des plantations équivalentes en choisissant parmi les essences locales
- les haies qui peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.

♣ Un soin particulier doit être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

## ❖ Dans le domaine de la gestion de la ressource en eau :

- Les logements devront prévoir des récupérateurs d'eaux pluviales permettant de stocker cette eau pour l'arrosage des jardins, espaces verts, etc ... et le nettoyage des surfaces extérieures.
- Des bassins de rétention des eaux pluviales mutualisés peuvent être envisagés à l'échelle des opérations.
- La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique) avec installation d'un double réseau d'eau, doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.