



# PLAN LOCAL D'URBANISME

3

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



### Plan local d'urbanisme :

Décision d'élaboration du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal de 20 Juin 2014  
Arrêt du projet de P.L.U. le 11 Février 2019

### **Approbation du P.L.U. le 10 Février 2020**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 10 Février 2020*

### Révisions et modifications :

- ....
- ....

Référence : 44009

Fichier : R:\DOSSIERS\42025\4.2025-APPROBATION\PAGE DE GARDE\4.2025-PG.dwg



Bureau d'études REALITES

34, Rue Georges Plasse  
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 23 01 85

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



# PREAMBULE

---

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent des dispositions sur des secteurs présentant un enjeu pour le développement urbain de la commune.

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

Elles sont plus précisément définies par les articles L151-6 et L 151-7 du code de l'urbanisme. Ils précisent notamment que les OAP comprennent « *des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

Elles peuvent notamment :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme, comme le zonage et le règlement, en termes de compatibilité et non de conformité, c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit de l'aménagement défini dans le cadre de l'OAP.

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

Pour les deux secteurs concernant le Village de Lyas, un Coefficient de Biotope\* est imposé, dans l'objectif de limiter l'imperméabilisation des surfaces.

# PETIT TOURNON

## Localisation

Le périmètre d'OAP du Petit Tournon, concerne un tènement en entrée nord du quartier, le long de la D2. Ce tènement se situe en zone UA du PLU.

L'OAP s'applique sur les deux parcelles appartenant à la commune (parcelles 342 et 199) ainsi que sur l'emprise de l'ancienne usine partiellement propriété de la commune (parcelle 416).



## Objectifs

Le quartier du Petit Tournon est le quartier le plus urbain de la commune de Lyas et le plus dense. Les disponibilités foncières pour la construction de nouveaux bâtiments sont pratiquement inexistantes.

Il existe un enjeu fort à réaliser une opération de renouvellement urbain sur ce tènement stratégique, en grande partie propriété de la commune, pour réaliser une opération mixte adaptée au caractère multifonctionnel du quartier du Petit Tournon.

Dans une logique d'économie du foncier, ce tènement permettra la réalisation d'une opération mixte d'habitat, services et commerces et intégrant des capacités de stationnement.

## Principes de composition

### Mixité fonctionnelle et sociale :

L'opération doit répondre à des besoins multiples et améliorer le fonctionnement du quartier par une programmation adaptée.

L'objectif est de produire un minimum de 4 logements adaptés, en termes d'accessibilité, pour des personnes souhaitant se rapprocher des services et commerces du Petit Tournon mais également de la commune de Privas.

L'opération comprendra la réalisation d'une ou plusieurs constructions neuves sur les parcelles 342 et 199 après démolition du hangar existant. Ce nouveau programme intégrera :

- des locaux techniques pour la commune, destinés au stationnement des véhicules et au stockage du matériel, nécessaire aux services techniques,
- des locaux et espaces aménagés permettant l'accueil d'un ou deux commerces de proximité et/ou de services accessibles depuis la D2, mais également d'espaces d'accueil fonctionnels pour les conteneurs OM et de recyclage.
- du stationnement de courte durée en lien avec le fonctionnement des commerces et services, le long de la D2,
- du stationnement résidentiel qui ne nécessite pas d'accès direct sur la D2 et qui peut se concevoir sous forme d'espace commun de stationnement, de garages individualisés, et accessibles depuis le chemin de la Mayre.

### Insertion urbaine et architecturale :

L'ensemble de ce tènement constitue une façade urbaine primordiale depuis la D2, sur la commune de Coux. A ce titre elle doit être traitée de manière à préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du site.

L'urbanisation actuelle s'est adaptée à la topographie, particulièrement accentuée, en utilisant les courbes de niveau que l'on retrouve dans les lignes de faîtage successives. Dans le même esprit, l'opération devra s'inscrire dans la pente en respectant les linéaires bâtis inférieurs et supérieurs. Elle participera ainsi au maintien et à la poursuite de la façade urbaine étagée.

Cela se traduira notamment par une hauteur maximum des constructions qui ne dépassera pas le premier niveau des constructions constituant le front bâti opposé le long de la D2.

Afin d'éviter tout effet de masse, les constructions neuves devront être traitées, soit par traitement de façade (ouverture, coloris, etc...), soit par l'architecture elle-même (décrochements, hauteurs différentes, etc...), de manière à « fractionner » le linéaire bâti.



### **Desserte et stationnement :**

Le réseau viaire n'est pas destiné à évoluer mais l'opération devra veiller à sécuriser la circulation et notamment la sortie sur la D2.

En matière de stationnement, l'opération peut offrir des espaces de stationnement hiérarchisés :

- du stationnement résidentiel destiné aux habitants du Petit Tournon,
- du stationnement de courte durée nécessaire au fonctionnement d'un commerce de proximité.


Le stationnement résidentiel peut se concevoir au niveau le plus bas où seront également réalisés les locaux techniques de la commune, le long du chemin de la Mayre.

Le stationnement minute sera limité en place et utilisera la poche existante le long de la D2, mais organisé de façon plus sécurisée. Cela permettra également d'améliorer la visibilité dans le carrefour entre la D2 et le Chemin de la Mayre.


Des circulations piétonnes devront être intégrées de manière à relier la partie basse de l'opération notamment les espaces de stationnement (le long du chemin de Mayre) à la partie haute (D2) et aux niveaux supérieurs de l'ancienne usine.

# OAP - PETIT TOURNON


 Périmètre de l'OAP

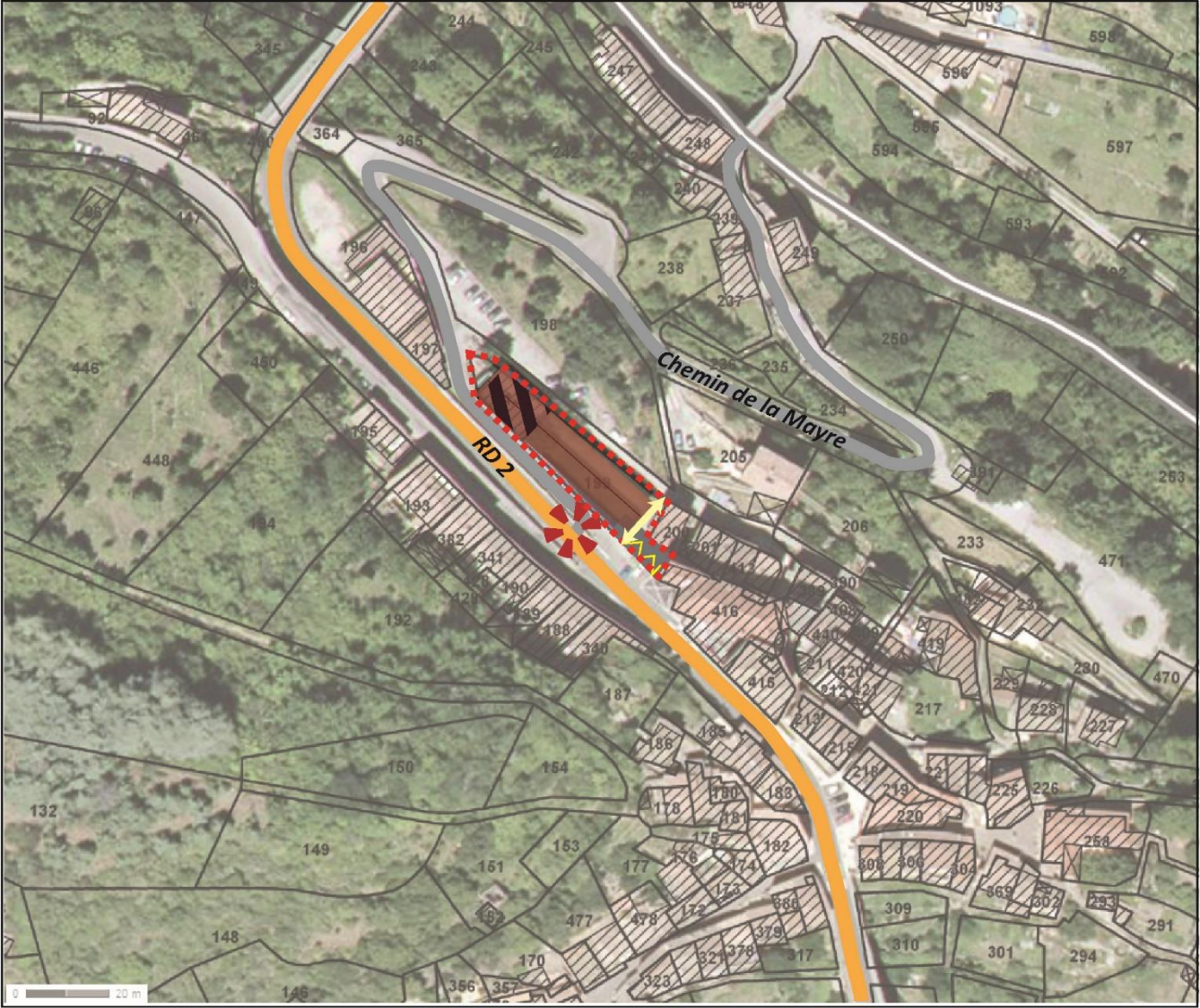
 Amélioration de la visibilité du carrefour

 Liaison piétonne avec escalier

 Démolition du local technique

 Implantation du bâti (Opération mixte)

 Principe d'implantation de l'arrêt de bus



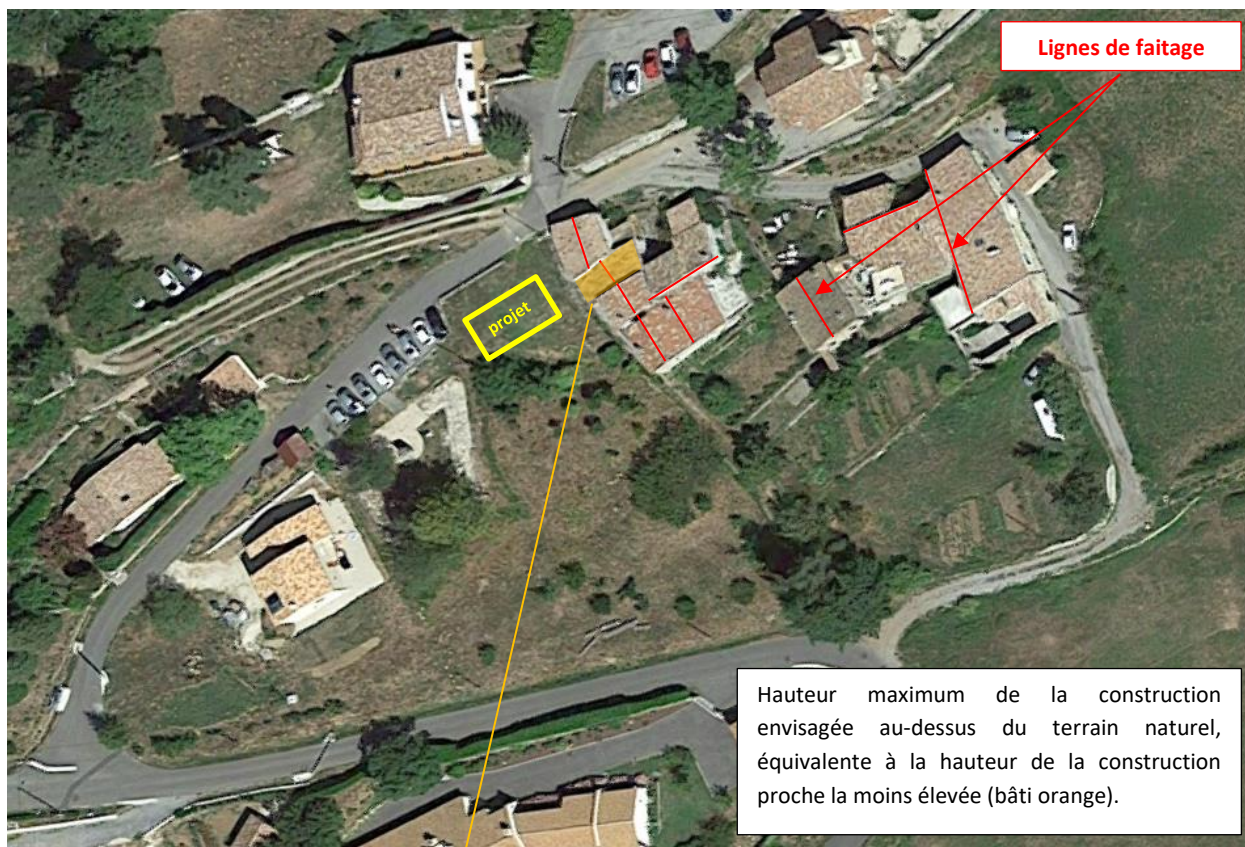


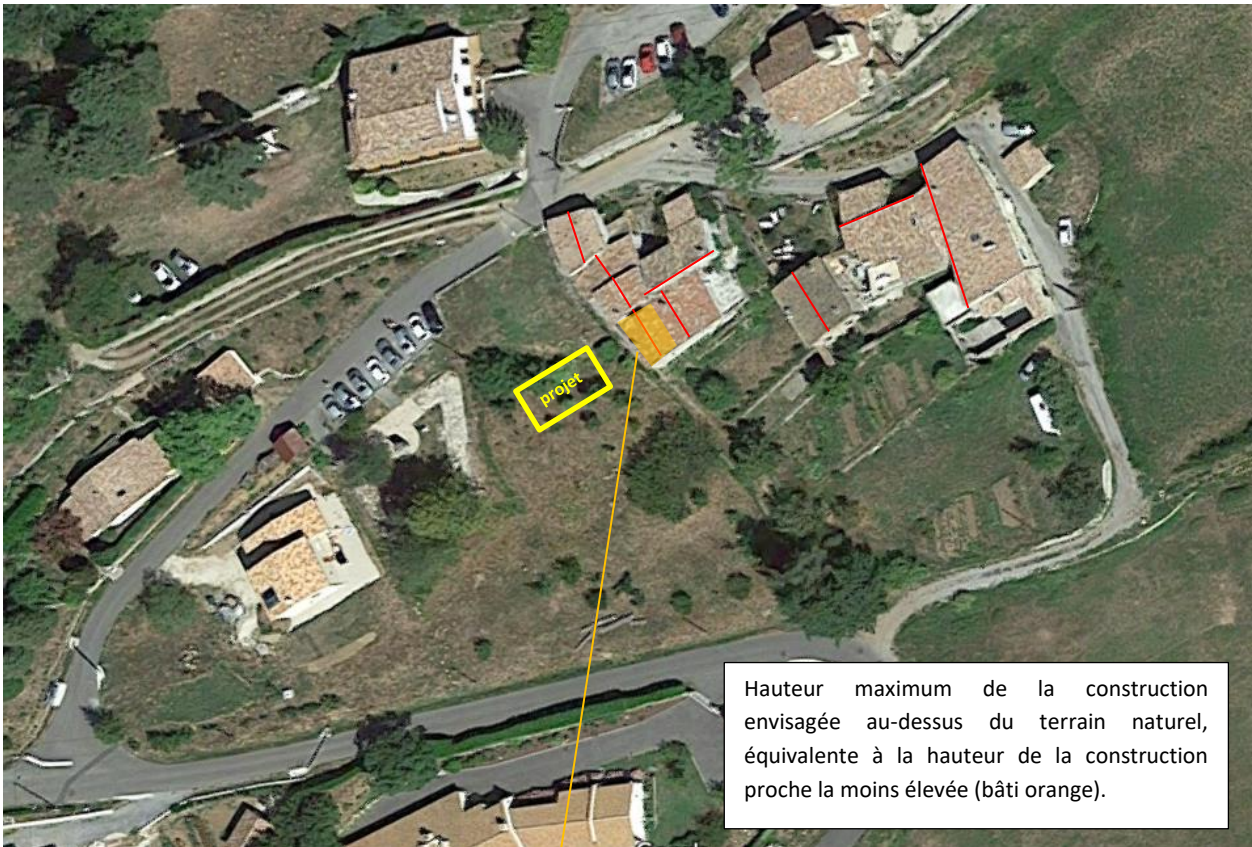
Les nouvelles constructions ne devront pas avoir une hauteur plus importante que la construction principale la plus proche, située au même niveau de pente. Lorsqu'il y a plusieurs constructions à proximité immédiate, la référence est la construction la moins élevée. Cette hauteur s'entend comme une hauteur totale hors éléments techniques.

Dans tous les cas, les nouvelles constructions devront avoir une hauteur inférieure aux constructions principales réalisées à une altimétrie supérieure.

Les exemples ci-après illustrent la mise en œuvre des prescriptions concernant les hauteurs des nouvelles constructions principales.

Exemples de mise en œuvre :





Sur la partie basse du secteur d'OAP qui n'accueille pas de constructions à ce jour :



La hauteur maximum des constructions devra impérativement être inférieure aux constructions historiques identifiées ci-dessus, de manière à ce que l'urbanisation nouvelle s'intègre au cadre paysager.



### Desserte et stationnement :

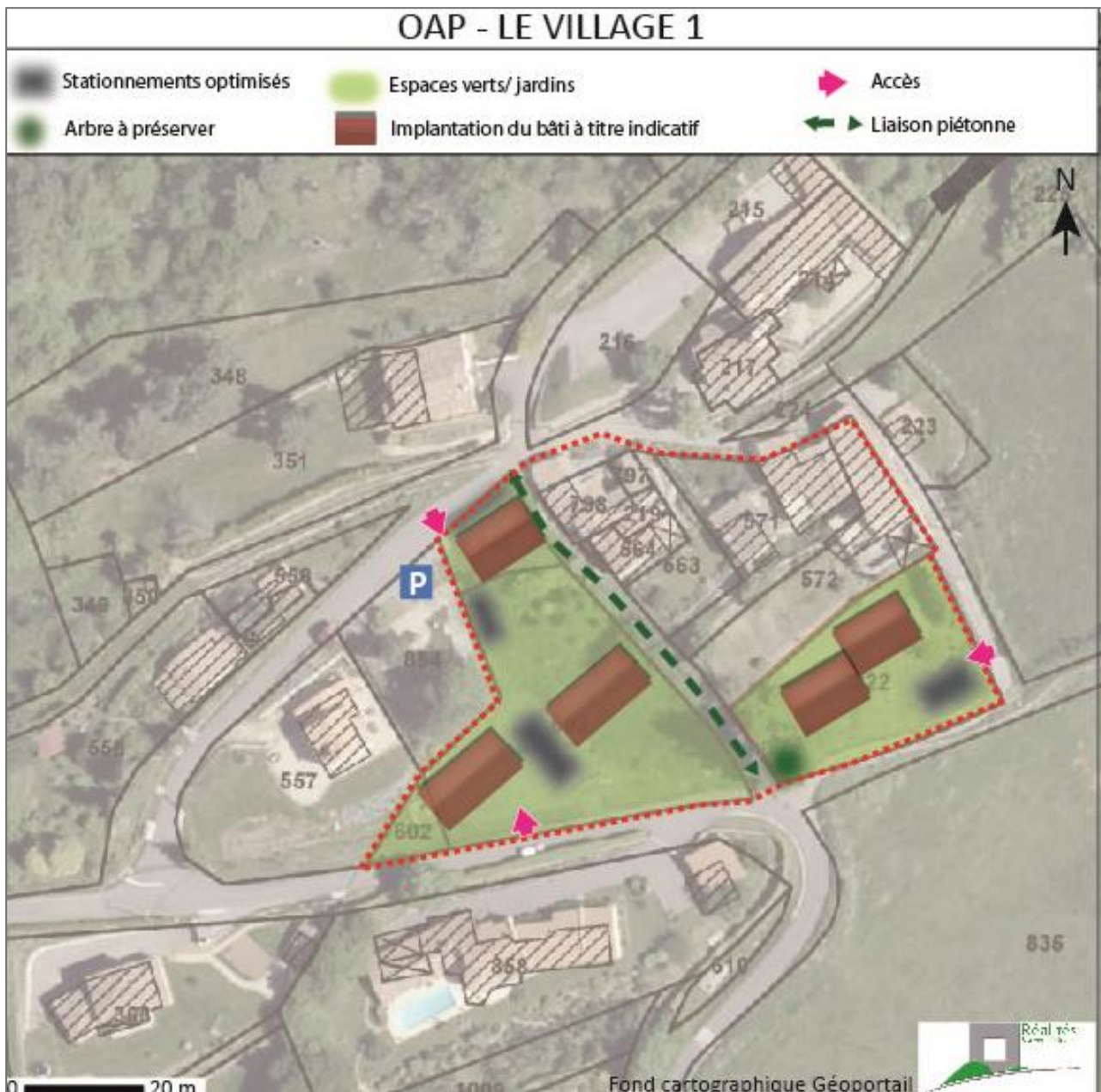
- La création de nouveaux accès véhicule est limitée à trois pour l'ensemble de l'OAP : sur la rue des Ecoles, sur la D2A ainsi que la partie sud du chemin communal n°20.
- Le stationnement pourra utilement être mutualisé pour l'ensemble des habitations.

Le cheminement piétonnier existant, traversant le secteur d'OAP, sera préservé. L'aménagement des parcelles et les nouvelles opérations devront préserver le caractère piétonnier de cet accès.



### Enjeux environnementaux :

- Pour les parcelles d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>, le Coefficient de Biotope\* imposé est de 0,5.



# LE VILLAGE - 2

## Descriptif :

- Zonage : zone UBa
- Superficie : environ 3 350 m<sup>2</sup>
- Localisation : Sud du village de Lyas
- Les illustrations de la présente OAP ont vocation à expliquer les objectifs recherchés et ne constituent pas des plans d'aménagement



## Objectifs :

- Privilégier une densification organisée de l'enveloppe urbaine, sur le secteur du village.
- Accueillir de nouveaux habitants au sein d'espaces en dent creuse.
- Concevoir une urbanisation qui s'insère dans le tissu pavillonnaire existant sous forme d'une opération d'ensemble.

## Principes de composition :

### Composition fonctionnelle :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu urbain environnant.
- Un tènement vierge de toute construction et immédiatement constructible sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### Formes urbaines et habitat :

- Les formes urbaines devront respecter une densité moyenne minimale de 11 logements/hectare, soit un minimum 4 logements
- Des formes urbaines cohérentes avec le contexte bâti en termes de volumétrie mais offrant une densité et des formes urbaines plus denses comme par exemple l'habitat mitoyen.

### Desserte et déplacements :

- La parcelle est bordée par deux voies communales. Pour des raisons de sécurité routière, le nombre d'accès sera limité à deux pour l'ensemble de l'opération : un accès sur la voie à l'Est de la parcelle et un accès sur la voie communale n°21 (chemin de Lyas) qui borde le nord de la parcelle. Afin d'assurer une visibilité suffisante de cet accès sur la voie communale n°21, celui-ci sera éloigné du carrefour.
- La desserte interne ne devra pas être organisée en « cul-de sac ».
- Le stationnement des véhicules peut être mutualisé au sein de la parcelle et remplir un rôle de stationnement résidentiel et de stationnement visiteur.







### Cadre de vie :

- Afin de bénéficier d'un ensoleillement maximum, les premières constructions seront implantées sur la partie haute de la parcelle, ce qui permet d'utiliser au mieux le foncier en orientant l'ensemble des façades principales et les espaces privatifs vers le Sud.
- Une frange végétalisée sera préservée au sud de la parcelle et en limite ouest. Cet espace pourra ainsi alimenter les surfaces nécessaires à la traduction du coefficient de biotope demandé.

### Enjeux environnementaux :

- Le Coefficient de Biotope\* imposé est de 0,5 pour l'ensemble du tènement.

# OAP - LE VILLAGE 2

-  Périmètre de l'OAP
-  Espace verts / jardins
-  Accès
-  Limitation des accès
-  Conserver une frange boisée
-  Implantation du bâti (à titre indicatif)



\* Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

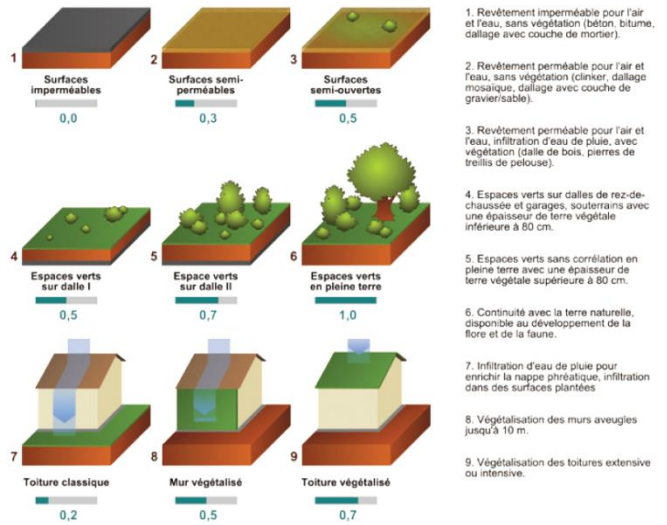
Enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

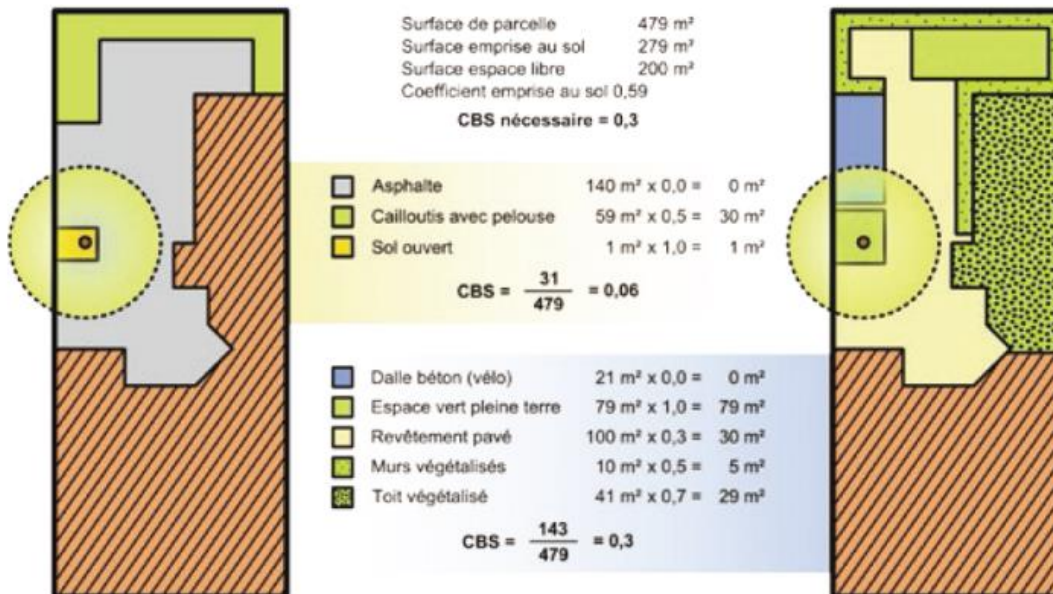
$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$



Coefficient de valeur écologique par m<sup>2</sup> de surface

Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff\\_berechnung.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml)

Exemple de calcul :



Calcul du CBS. Source: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff\\_berechnung.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml)