

Saint Jean de Muzols

3c -Orientations d'aménagement et de programmation



PLU approuvé le 24 Septembre 2020
Modifié le 30 juin 2022

Vu pour être annexé à la délibération

Le Maire

OAP sectorielles

Secteur 1AU Maisons Seules 1.....	4
Secteur AUa1 Entrée de Ville Nord.....	8
Secteur AUa2 Les Cholettes.....	11
Secteurs AUai et AUa4 Maisons Seules 2.....	14
Secteur AUa3 Chemin de Chambon.....	19
Secteur AUa5 La Roue.....	22
Secteur 2AU Route du vieux-pont.....	24
Secteur AUa 6 Lubac Route de Saint-Félicien.....	25
Secteur AUa7 Lubac chemin de Monneron.....	28
Secteur AUa8 Monneron.....	31
Secteur AUa9 Grand Pont/ Girardin.....	34
Secteur Touristique gare chemin de fer du Vivarais.....	36

OAP thématiques

Protection du patrimoine du vieux village.....	38
Trame Verte et Bleue.....	41

1AU - Secteur Maisons Seules 1

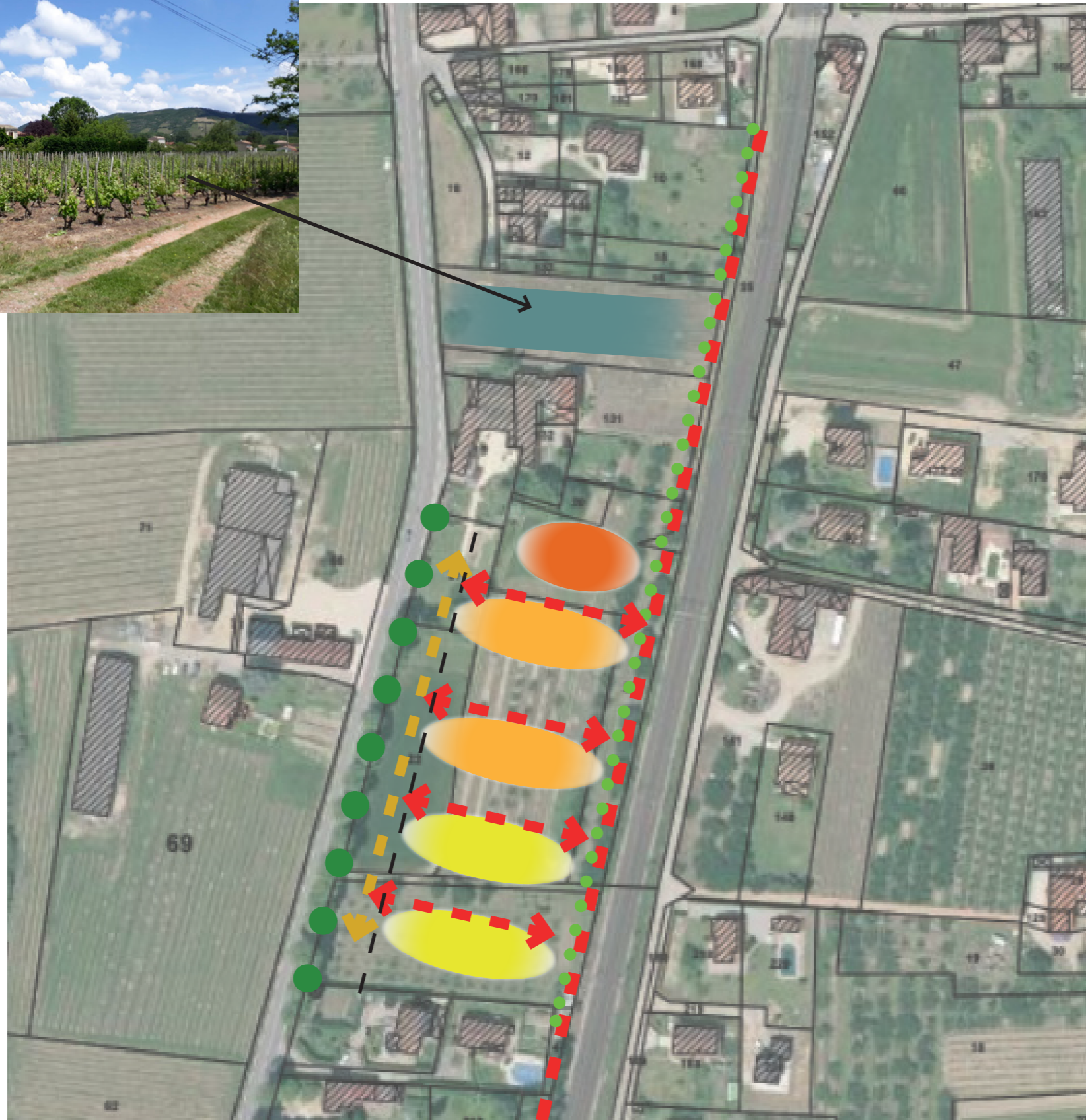
SECTEUR AU strict

Principes :





Marquer l'entrée de ville par un aménagement qualitatif, respectueux des constructions voisines et désenclaver le quartier en :

- conservant l'alignement de platanes le long de la RD86 et ménager un recul inconstructibles d'au moins 25m
- réalisant un système de contre allée le long de la voie ferrée qui dessert l'ensemble des constructions futures et qui absorbera une partie du trafic du chemin de Chambon
- proposant un ensoleillement maximum par une exposition sud et un dégradé de hauteurs allant des plus hautes au Nord aux plus basses au sud
- maillant l'aménagement par des cheminements doux et des espaces partagés










Constructions

-  Collectif R+2 max
-  Intermédiaire R+1 ou R+2, ou individuel dense
-  Individuel pur ou individuel dense, R+1Max
-  Recul de 25m mini par rapport au domaine public de la RD86

Voiries et espaces publics

-  Voirie principale, bordée d'un d'alignement d'arbres
-  Voie interne à l'opération à traiter sous forme de zone de rencontre ou d'espace partagé
-  Liaison piétonne

Paysages

-  Préservation de la vigne
-  Traitement paysager de l'interface avec l'avenue du 8 mai 1945

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

Cette opération devra marquer l'entrée Nord de Saint-Jean de Muzols.

L'alignement végétal composé de platanes sera conservé. Sauf pour raisons sanitaires et de sécurité, abattage d'arbres au droit de la zone est interdit, Les hauteurs seront progressives en allant vers le Nord et le système viaire sera organisé est/Ouest pour ménager des ouvertures visuelles vers les coteaux de l'Ermitage et le belvédère de Pierre Aiguille. Pour cela, les constructions s'implanteront avec un sens général perpendiculaire aux voies principales. On privilégiera un habitat villageois (en ordre semi continu de type maisons en bande mitoyennes, où les décrochés dans l'alignement visuel sont autorisés).

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

L'opération, qui permet de mobiliser 11 0000 m², devra comprendre environ 40 logements, soit une densité de l'ordre de 35 lgt/ha.

10 logements abordables à minima devront être intégrés à l'opération, dont 60% minimum sous forme de locatifs. Si l'opération est réalisée en 2 tranches, chaque tranche devra produire une partie des logements abordables. La partie Nord devra en comporter au moins 7 et la partie Sud au moins 3.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

Les alignements d'arbres sont le support de voiries où la gestion des eaux pluviales doit se faire au maximum par infiltration. Des noues seront prévues sur au moins un côté des voiries internes et notamment de la contre-allée le long de la voie ferrée.

Les vignes au Nord seront préservées.

4° Les besoins en matière de stationnement ;

L'opération devra offrir a minima 1,5 place par logement construit sauf pour les logements sociaux ou une place est demandée. Des places visiteurs pourront être réalisées dans le recul inconstructible lié à la RD86 et devront être aménagés paysagèrement. .

5° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

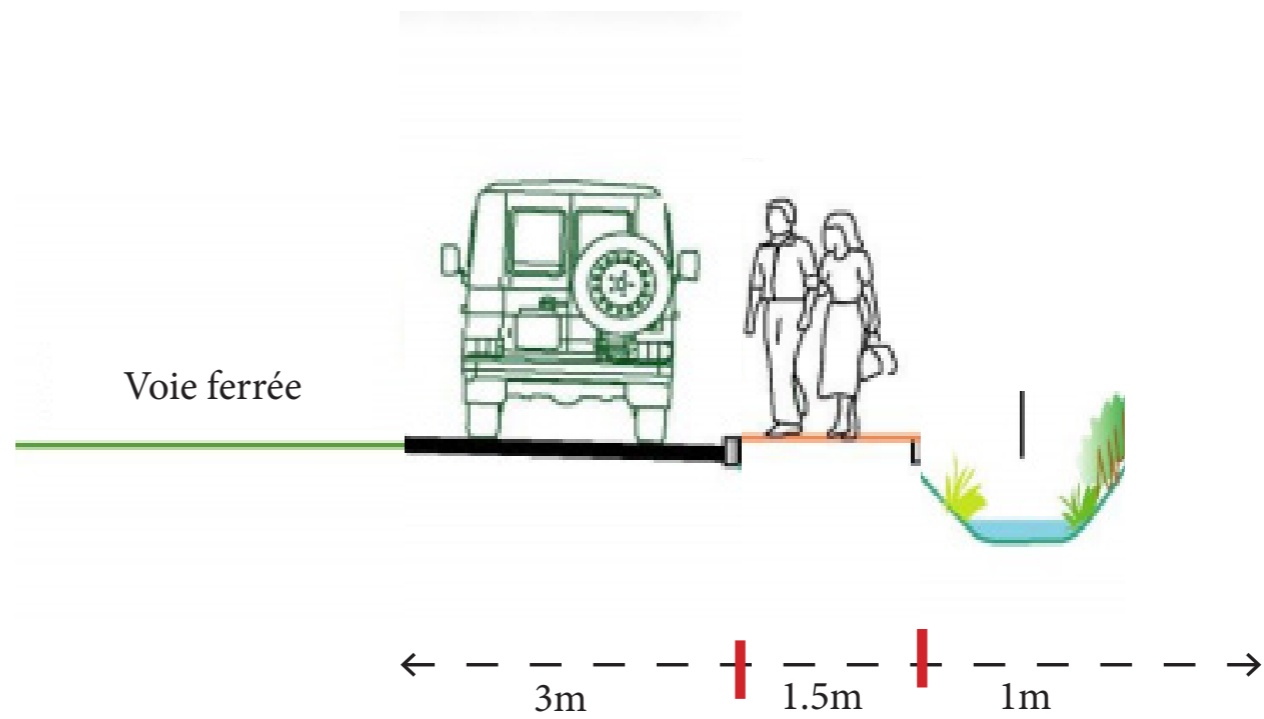
L'opération sera desservie par une contre allée démarrant rue des Cholettes.

Les voiries internes pourront être en impasse, mais devront être bouclées par un réseaux de cheminements doux

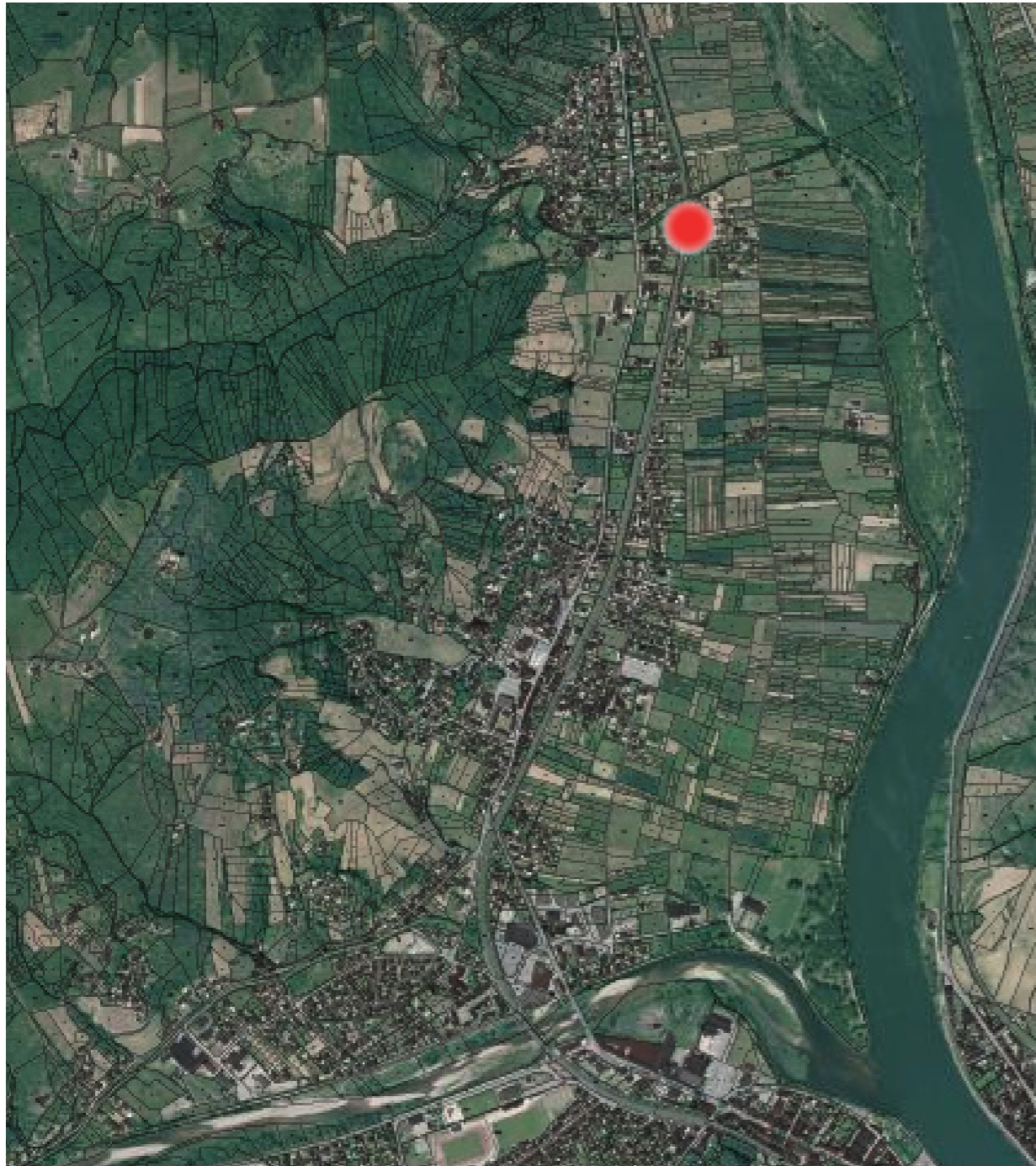
L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'une fois un giratoire ou ouvrage équivalent réalisé sur la RD86 au niveau de l'intersection avec la voie romaine



La contre-allée sera à sens unique entrant, depuis le chemin des cholettes



AUa 1 - Entrée de village Nord



Principes :

- créer un lieu intime, à l'écart du passage, en lien avec le ruisseau de la Thuilière
- conserver la grande bâtisse existante

L'orientation d'aménagement: le jardin aménagé

Constructions



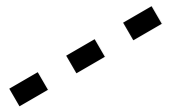
Réhabilitation de la bâtisse,



Habitat individuel dense (maison jumelée ou en bande), r+1 maximum



Secteur pouvant s'urbaniser indépendamment sans condition de surface, en fonction de l'existence des réseaux

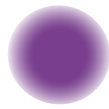


Recul obligatoire

Voiries et espaces publics



Voirie principale de desserte, aménagée sous forme de zone de rencontre ou d'espace partagé



Espace public accueillant les parties communes type local OM, éléments techniques ...

Paysages



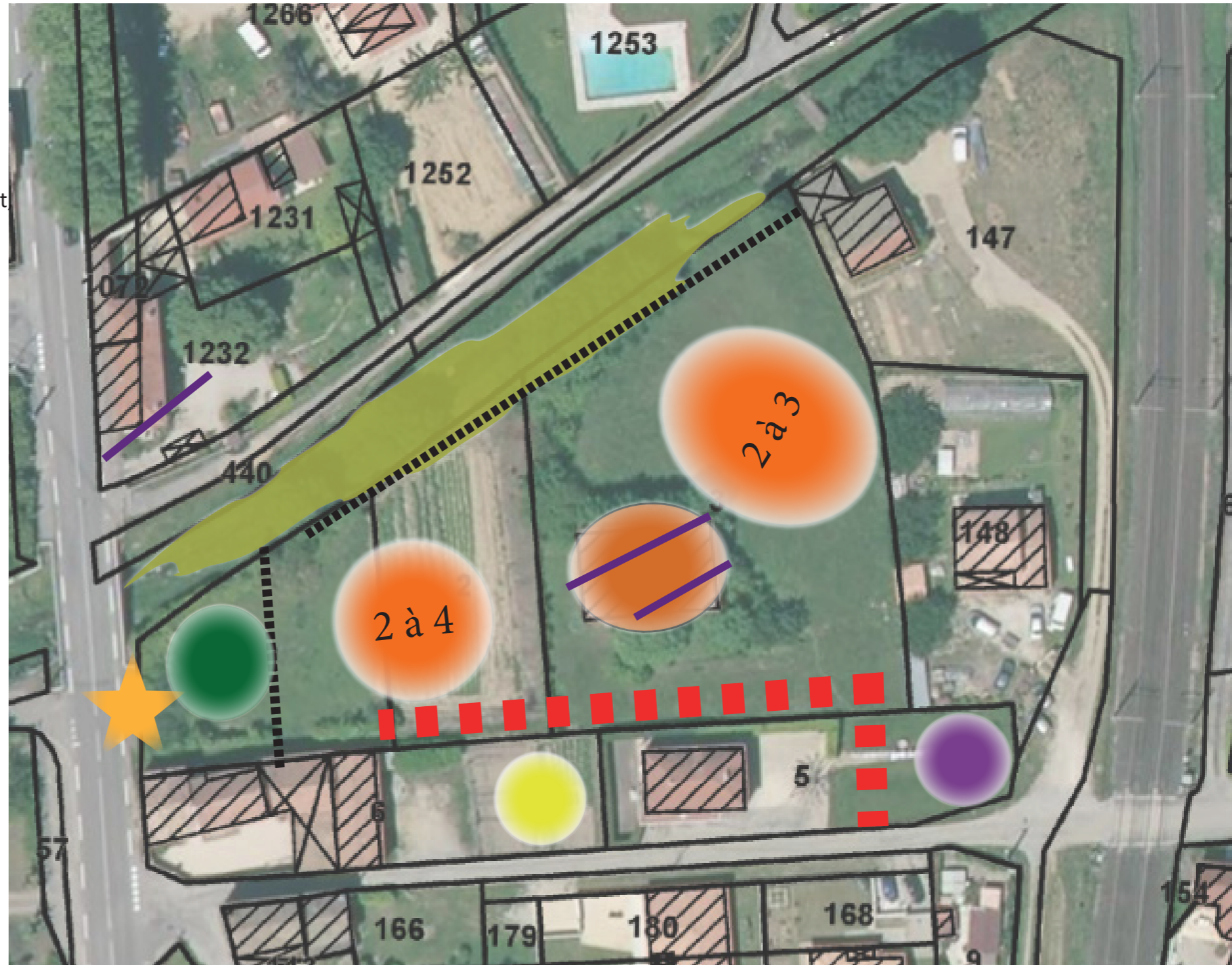
Préservation de la ripisylve



Jardinets



Conservation du muret existant



1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

Tout au nord de la commune, en contact direct avec le ruisseau de la Thuilière, l'impact paysager devra être limité au maximum. Les hauteurs ne pourront excéder celles des constructions environnantes et celles donnant sur la RD86 seront de plain-pied, avec un recul d'au moins 10m par rapport à la RD.

La bâtisse centrale existante devra être conservée, réhabilitée ou reconstruite dans des volumes identiques.

Le cordon végétal accompagnant le ruisseau de la Thuilière sera préservé dans sa totalité.

Le mur existant donnant sur la RD86 doit être conservé.

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

L'opération, qui concerne 4000m², dont 3000m² réellement utiles, comprendra entre 5 et 8 logements, soit une densité de l'ordre de 20 lgt/ha, plus adaptée au tissu bâti environnant. Ramenée à l'ensemble du tènement (4000m² comprenant les reculs depuis la RD et le ruisseau), cette densité est de 20lgt/ha qui, même si elle est très supérieure à celle constatée aux alentours, est plus cohérente et permet une meilleure intégration du bâti et une gestion des flux plus appropriée

Il n'est pas exigé de logements locatifs sociaux sur cette opération, mais 2 logements pourront être réalisés en PSLA ou dispositif équivalent

La parcelle par laquelle se fera l'accès devra également accueillir l'ensemble des équipements nécessaires au bon fonctionnement de la zone et notamment un point d'apport des ordures ménagères et du tri sélectif.

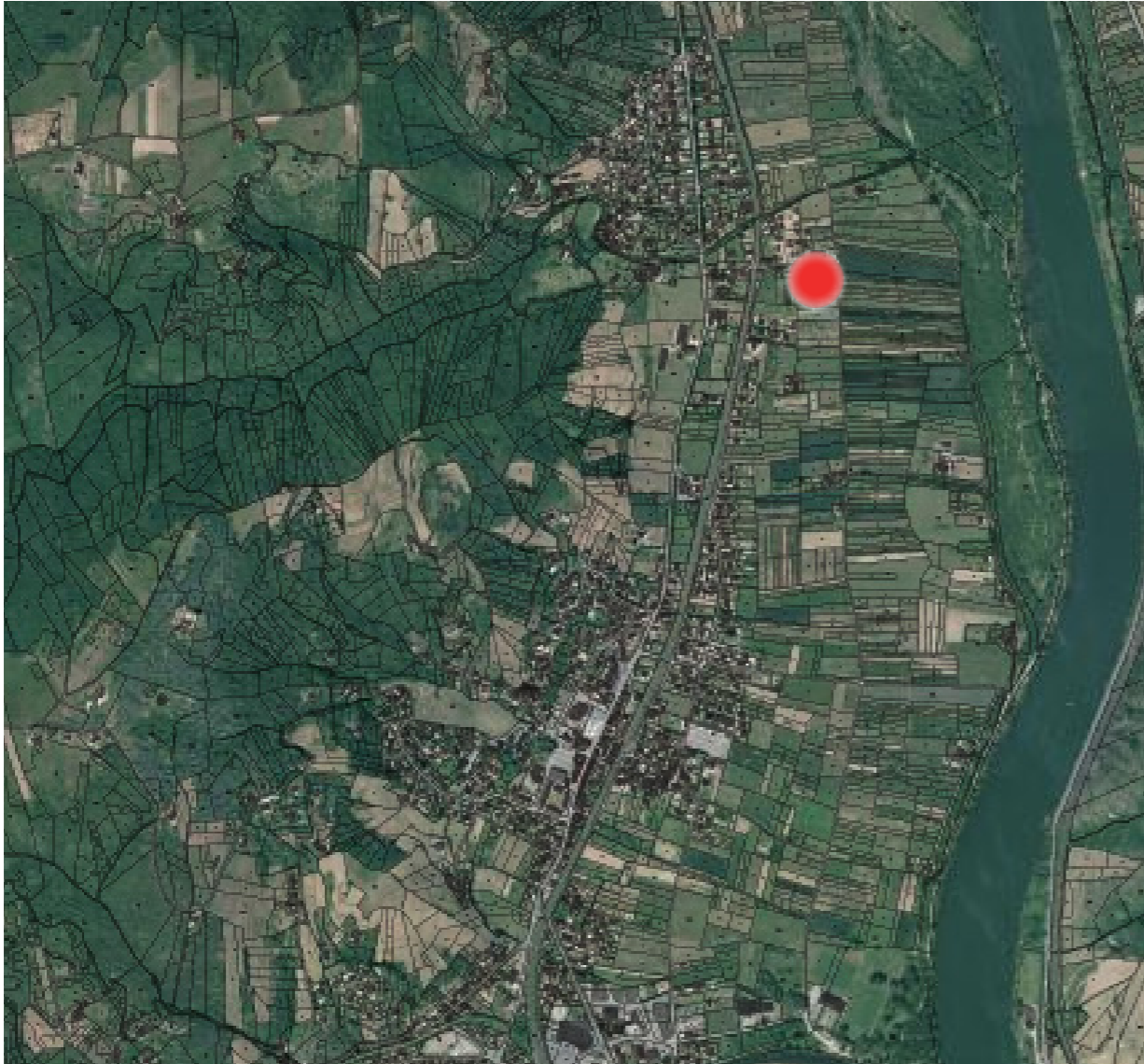
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

Un recul des constructions de 10m par rapport aux berges de la Thuilière devra être respecté.

4° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

AUCUN ACCÈS DIRECT sur la RD 86 n'est possible. La zone sera desservie par la rue des Cholettes.

AUa 2 - Les Cholettes



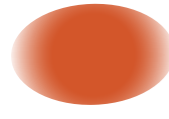
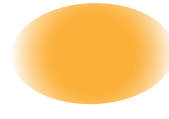

Terrain plat, aujourd'hui cultivé, mais avec une pression très forte : le poulailler situé sur la parcelle voisine a été détruit et une opération de type lotissement y a été réalisée

Principes d'urbanisation :


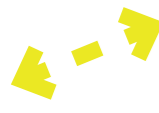

- s'inscrire dans les densités constatées aux alentours mais en mixant l'offre de logement, avec plus de la moitié de logements sous forme intermédiaire ou individuel dense.
- une desserte interne qui ne crée pas d'impasse
- la mise en place d'une surlargeur sur la voie principale qui permettra progressivement la mise en place d'une voie dédiée aux piétons et aux cycles.

L'orientation d'aménagement des Cholettes : un lotissement au champs


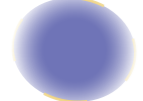
Constructions

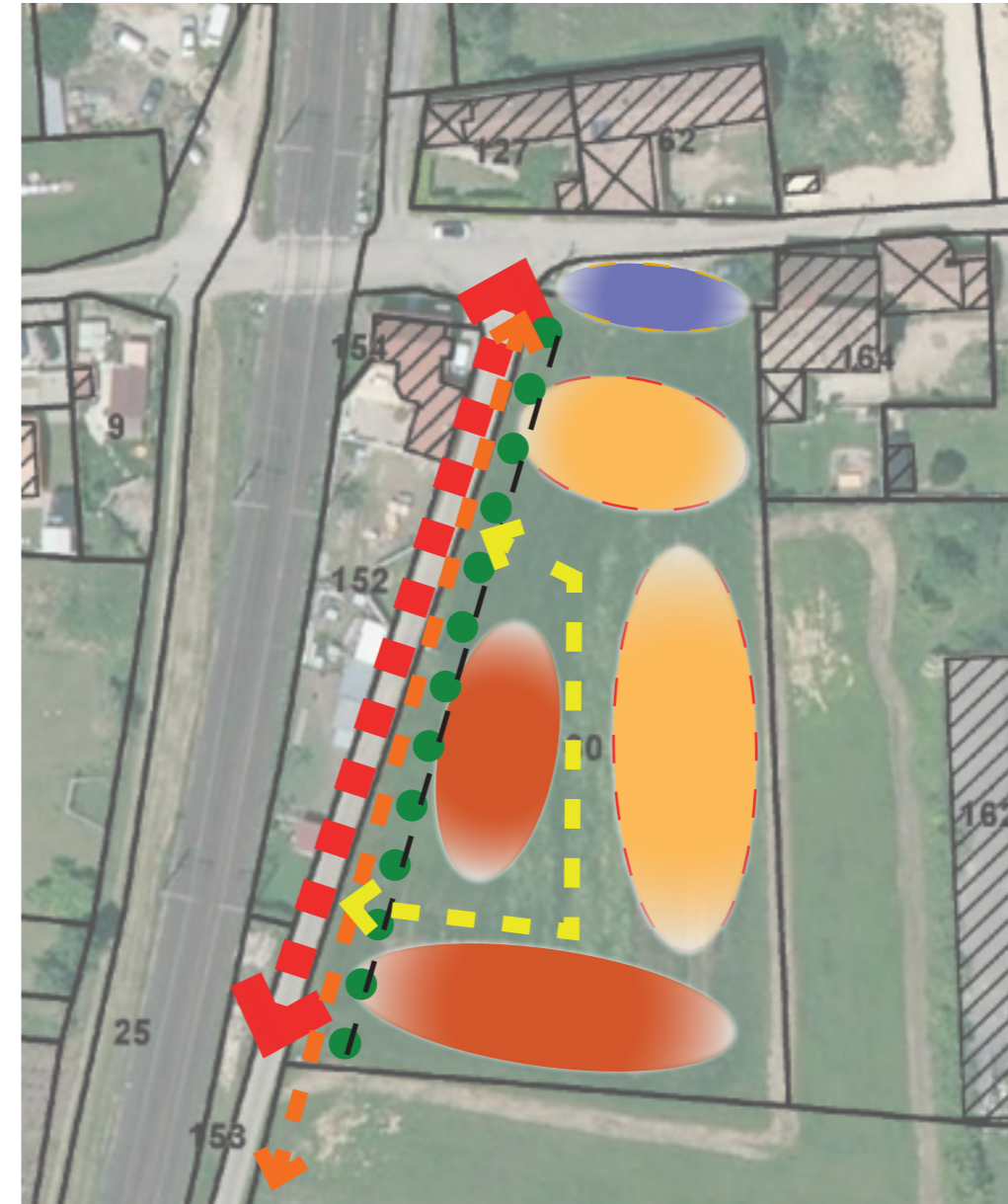
-  Intermédiaire ou individuel dense, R+1+c max
-  Individuel pur, R+1 max
-  Recul de 5m mini par rapport à l'aménagement modes doux

Voiries et espaces publics

-  Voirie principale
-  Voie interne à l'opération à traiter sous forme de zone de rencontre ou d'espace partagé, qui boucle la zone pour éviter tout système d'impasse. Un sens unique peut être proposé pour limiter le dimensionnement de la chaussée
-  Espace sécurisé pour les piétons/modes doux à aménager, d'une largeur de 1.5 minimum

Paysages

-  Aménagements paysagers permettant une bonne intégration paysagère et participant à la gestion des eaux pluviales
-  Espace public qui sécurise la carrefour en préservant la visibilité et qui peut accueillir des parties communes type local OM, éléments techniques



1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

Situé dans un quartier relativement hétéroclite, cette opération se positionne dans une dent creuse agricole, les terrains autour ayant été urbanisés récemment. Ce secteur, uniquement occupé par de l'habitat individuel, doit bénéficier d'une urbanisation en accord avec l'environnement proche. La densification y est promue mais sous forme horizontale. Les constructions ne pourront monter au-delà du R+1+c pour l'habitat intermédiaire, sans excéder 9m au faîtage et 7m à l'égout.

L'opération devra bénéficier d'un traitement paysager qualitatif depuis le chemin de Chambon, pour préserver l'aspect rural du site.

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

Ce sont entre 10 et 12 logements qui devront être produits sur l'ensemble de l'opération, soit entre 28 et 32 lgt/ha, dont 3 logements abordables (2 PLUS a minima, l'autre pouvant être du PSLA)

Les formes urbaines seront en lien avec le tissu proche :

- Individuel au Nord et à l'Est
- plus dense (intermédiaire) au Sud

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

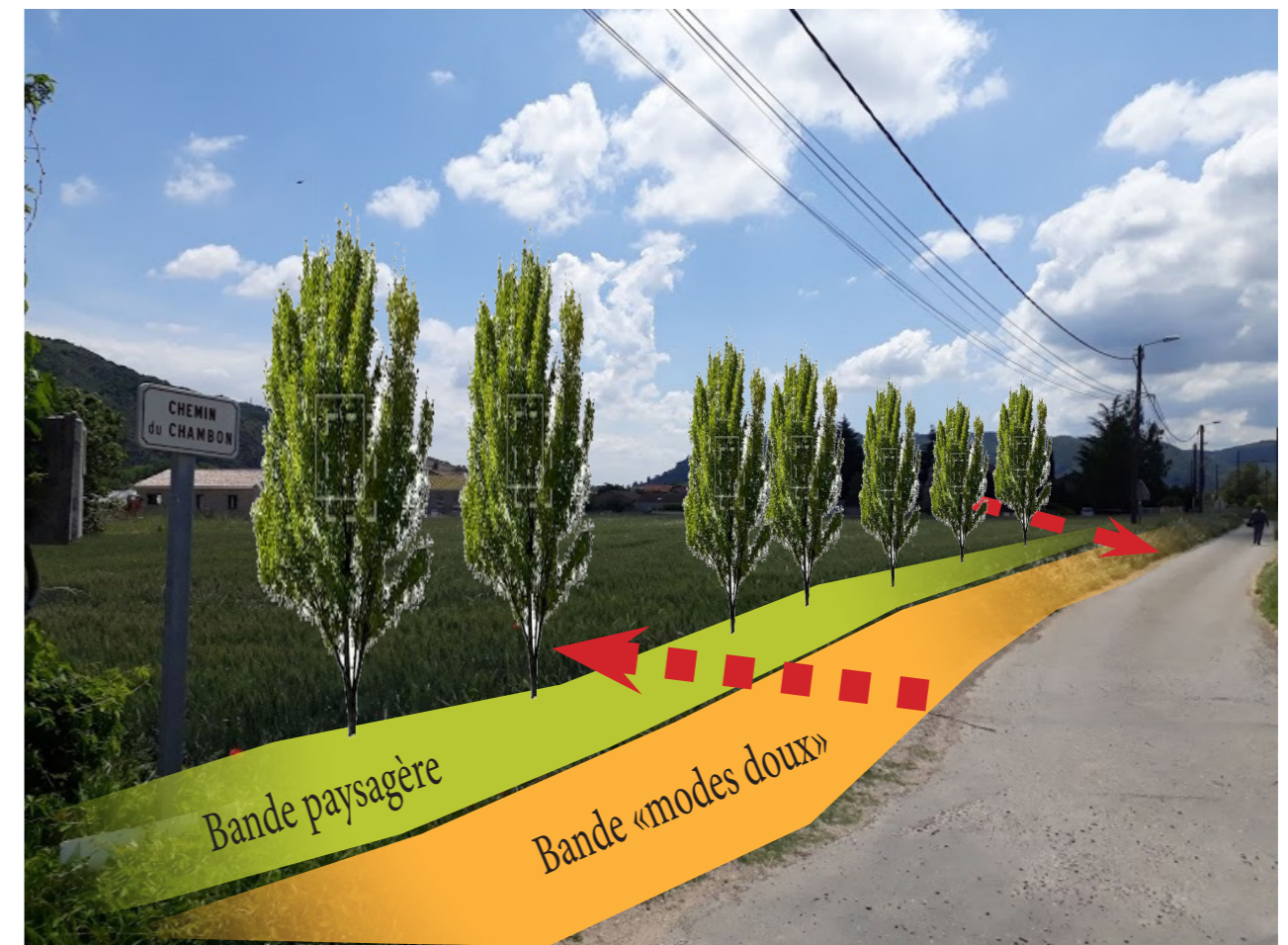
Afin de donner toute sa place au piéton et aux espaces verts, l'opération proposera une réserve foncière comprise entre 1.5m et 2m pour réaliser une bande dédiée aux déplacements doux, doublée d'une bande paysagère ménageant un recul depuis le chemin de Chambon

4° Les besoins en matière de stationnement ;

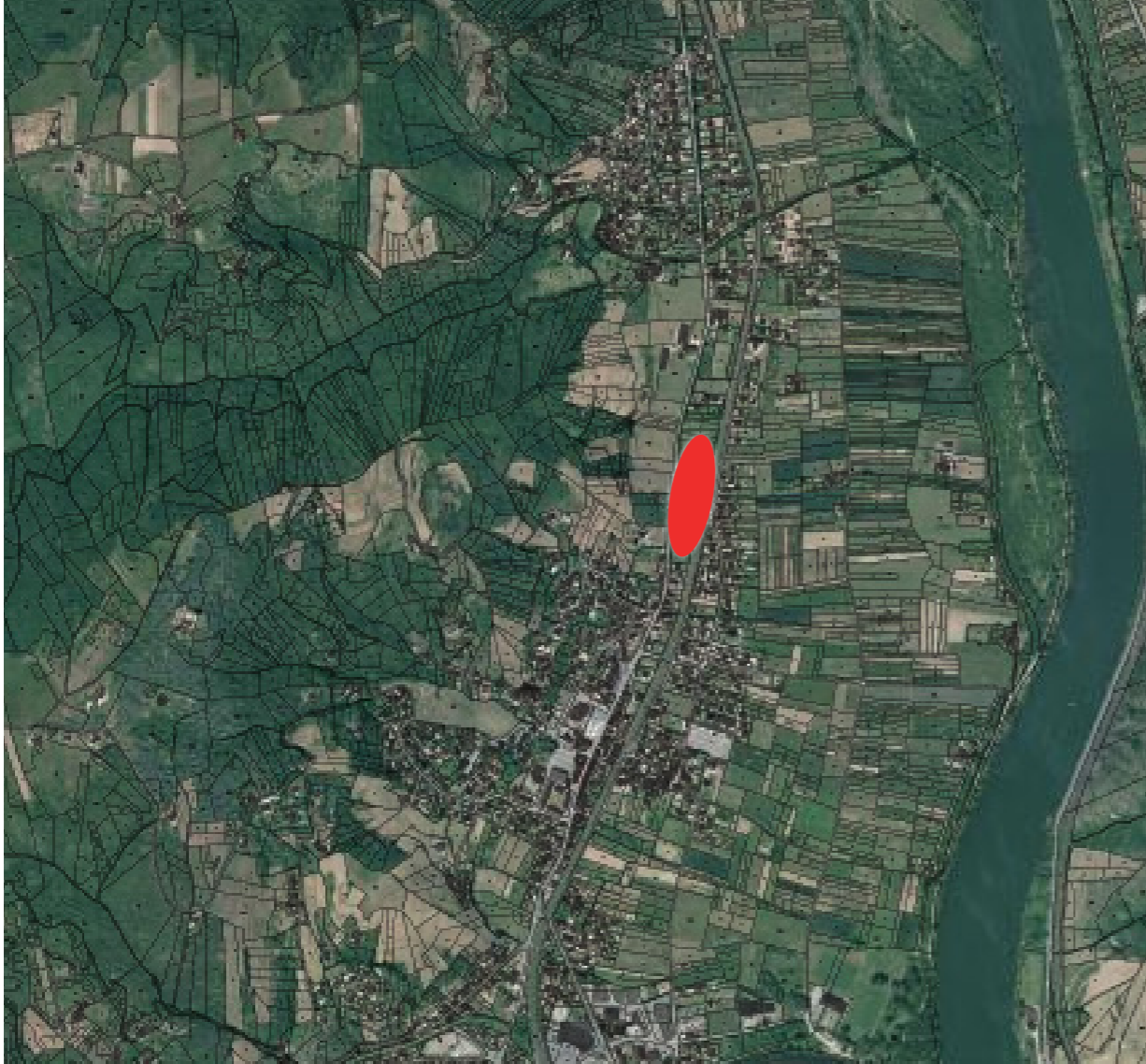
le stationnement privatif s'effectuera sur la parcelle. Le stationnement visiteurs (a minima 4 places), devra être regroupé et accessible directement depuis la voie interne.

5° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Le linéaire de voirie doit être limité par une voirie de desserte interne traitée en zone de rencontre ou en espace partagé, où le sens unique est à privilégier



AUai et AUa4 - Secteur "Maison seules 2"



Principes d'aménagement :

- aménager le débouché de l'ensemble des secteurs à urbaniser du Nord de la commune sur la RD 86 par un carrefour sécurisé et fluide, de type giratoire
- permettre le renforcement à court terme du petit pôle d'activités
- offrir un potentiel d'accueil d'activités artisanales compatible avec le Scot
- assurer une transition progressive avec le tissu résidentiel au Sud
-




L'orientation d'aménagement

5 à 6 logements sur 3500m²







4000m² de terrain pour de l'activité artisanale

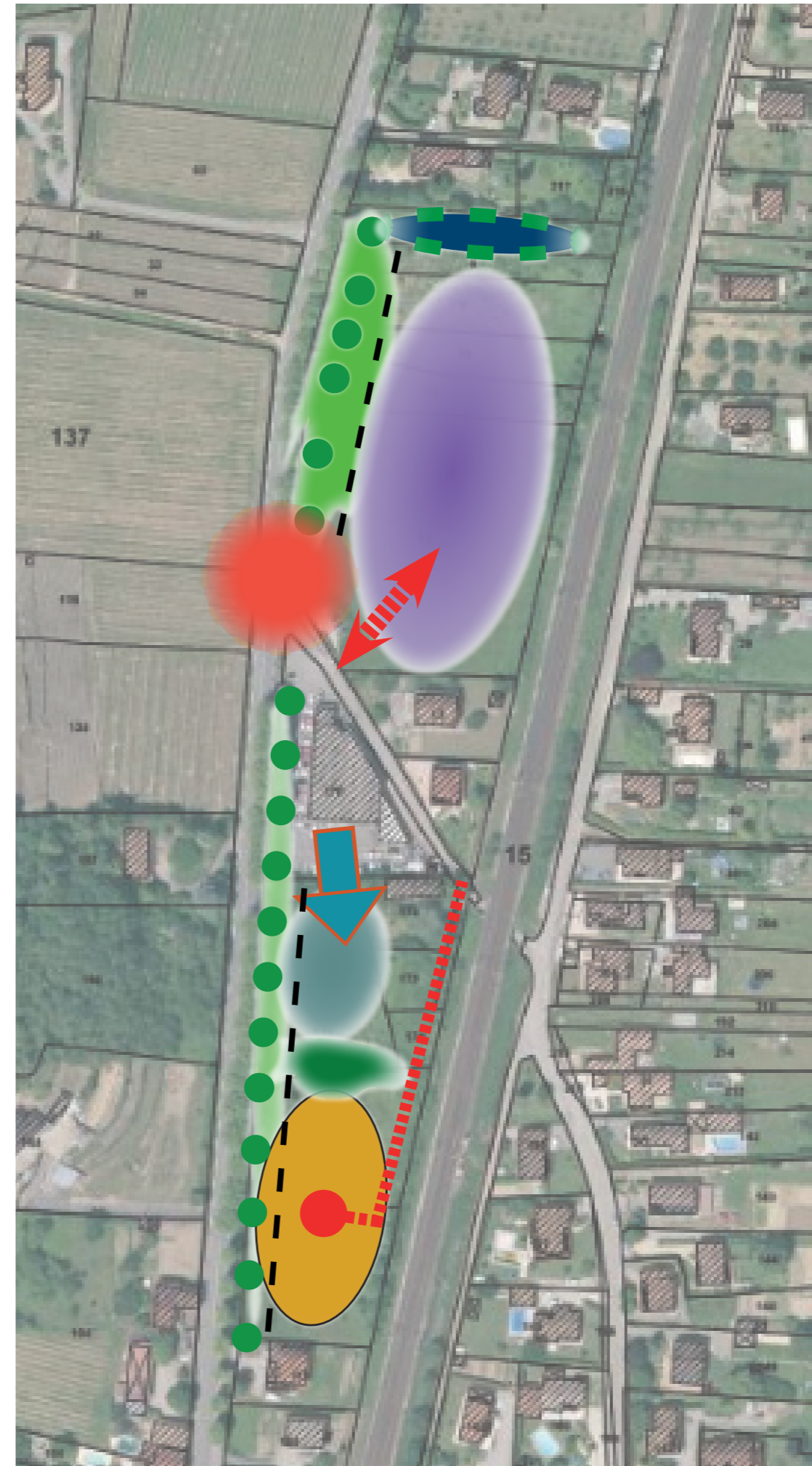
13000m² pour de l'activité artisanale, industrielle

Constructions

-  Individuel ou individuel dense R+1
-  Pôle de développement des activités économiques à dominante d'artisanat ou d'extension des activités existantes
-  Pôle de développement des activités économiques

Voiries et espaces publics

-  Giratoire
-  Localisation indicative d'une voirie propre à l'opération.
-  Recul minimal obligatoire par rapport à la RD86
-  Bassin de rétention paysager
-  Aménagement d'un recul paysager lié à la mise en œuvre de la loi Barnier, d'une épaisseur de 10m minimum. Ce recul pourra être les jardins en AUa4 : des annexes sont autorisées mais les bâtiments à usage principal d'habitation ne pourront être implantés à moins de 10m
-  Espace Tampon entre l'habitat et les activités économiques



1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

Le secteur est situé dans une zone à dominante résidentielle mais avec tout de même la présence d'une entreprise artisanale en plein cœur.

Cet espace est tout a fait stratégique dans l'aménagement de toute la partie nord de Saint-Jean de Muzols car il permettra, par l'aménagement d'un giratoire, de sécuriser l'ensemble des débouchés sur la RD86.

Le transition entre activité et habitat devra être traitée par une zone tampon végétalisée

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

5 à 6 logements pourront être réalisés sur la partie Sud, au contact des maisons existantes. La partie nord de la zone AUA4 a vocation à accueillir de l'activité économique, à dominante artisanale ou petite industrie. Les activités tertiaires (bureau, services) restent possible même si elles sont à privilégier en cœur de village.

Le petit commerce est à éviter, les grandes et moyennes surfaces commerciales sont interdites.

Dans la zone AUai, il est autorisé l'activité industrielle, artisanale et les entrepôts de stockage liés.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

En AUa4, un retrait d'au minimum 10m devra être prévu par rapport à la limite de la RD86.

En AUai, le recul minimum obligatoire est indiqué au plan de zonage.

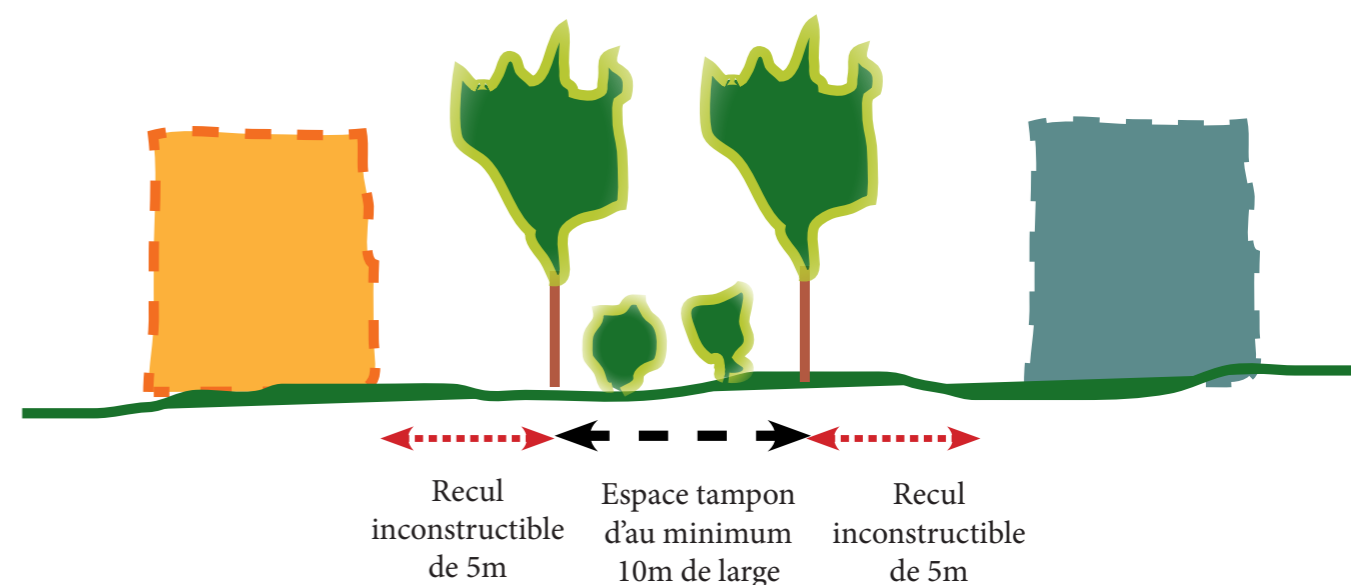
4° Les besoins en matière de stationnement ;

Les espaces de stationnements des logements devront être faciles d'accès, afin de ne pas inciter les futurs habitants à se stationner sur la voie.

5° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Aucun accès nouveau sur la RD 86 n'est autorisé. Pour la partie sud AUa4, l'opération se raccordera par la voie romaine, en s'appuyant sur le chemin existant.

Pour la zone AUai, l'accès à l'opération ne pourra être directement sur la RD86 existante et devra se faire en se connectant au futur giratoire ou, de manière temporaire, sur l'ancienne voie Romaine.



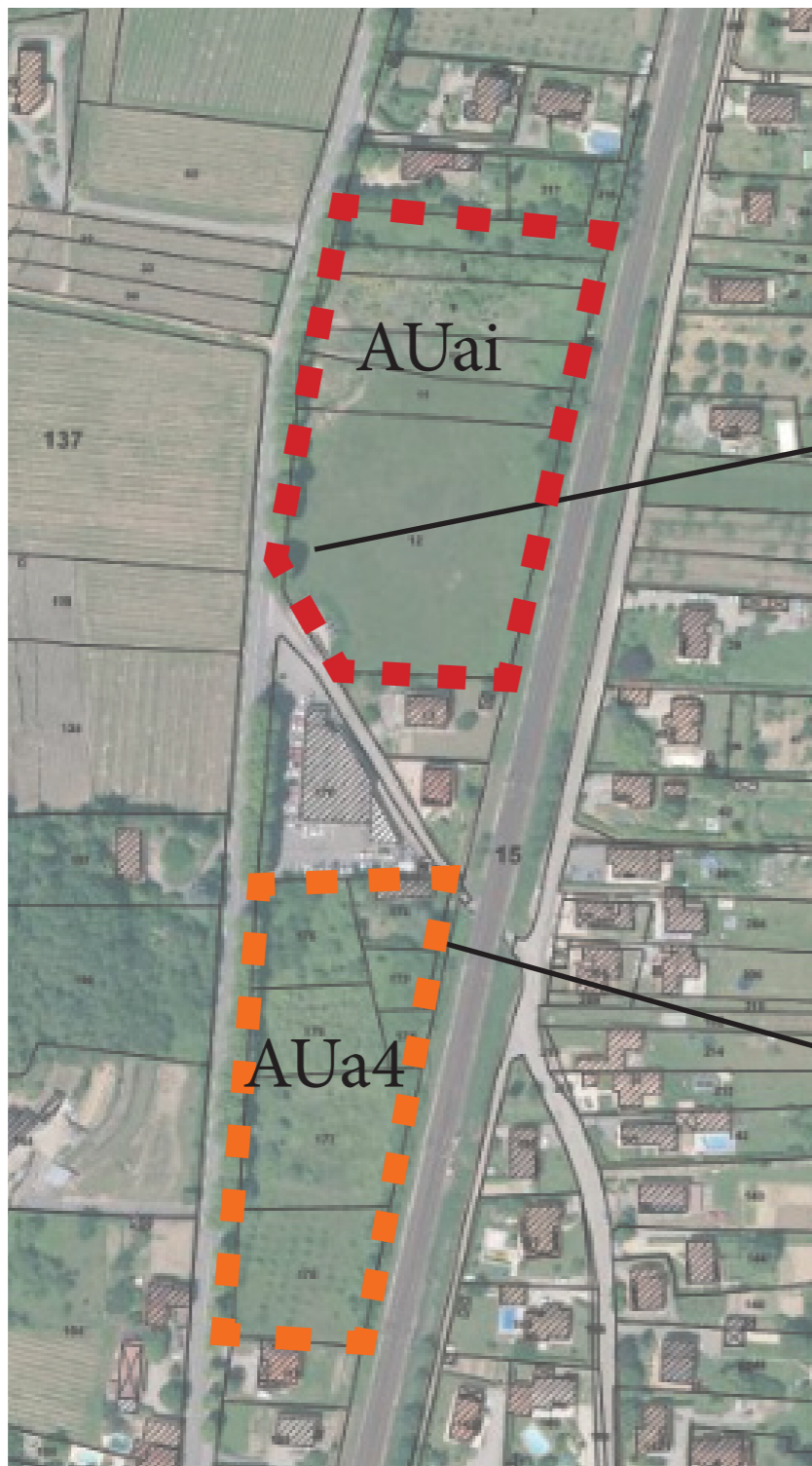
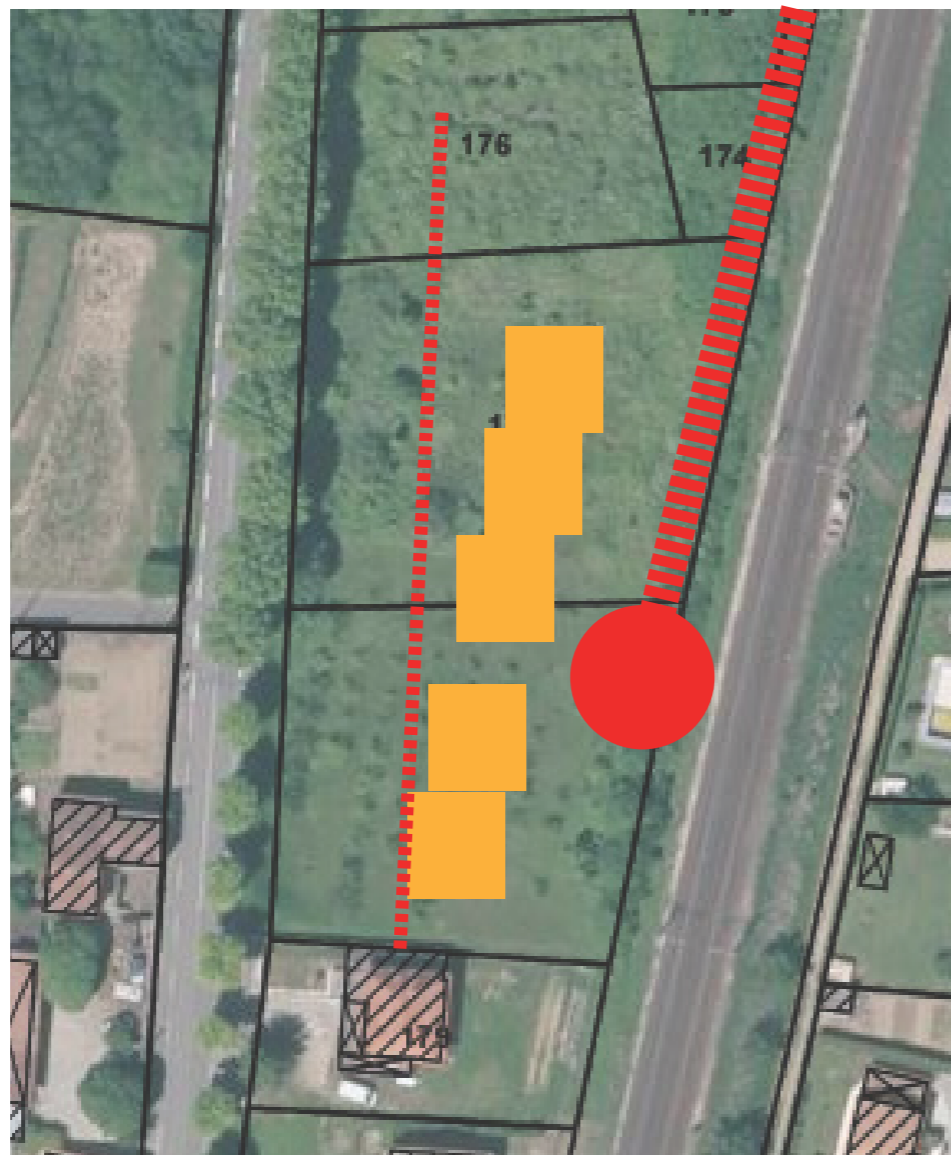


Illustration possible de l'organisation de la partie «habitat» du secteur.



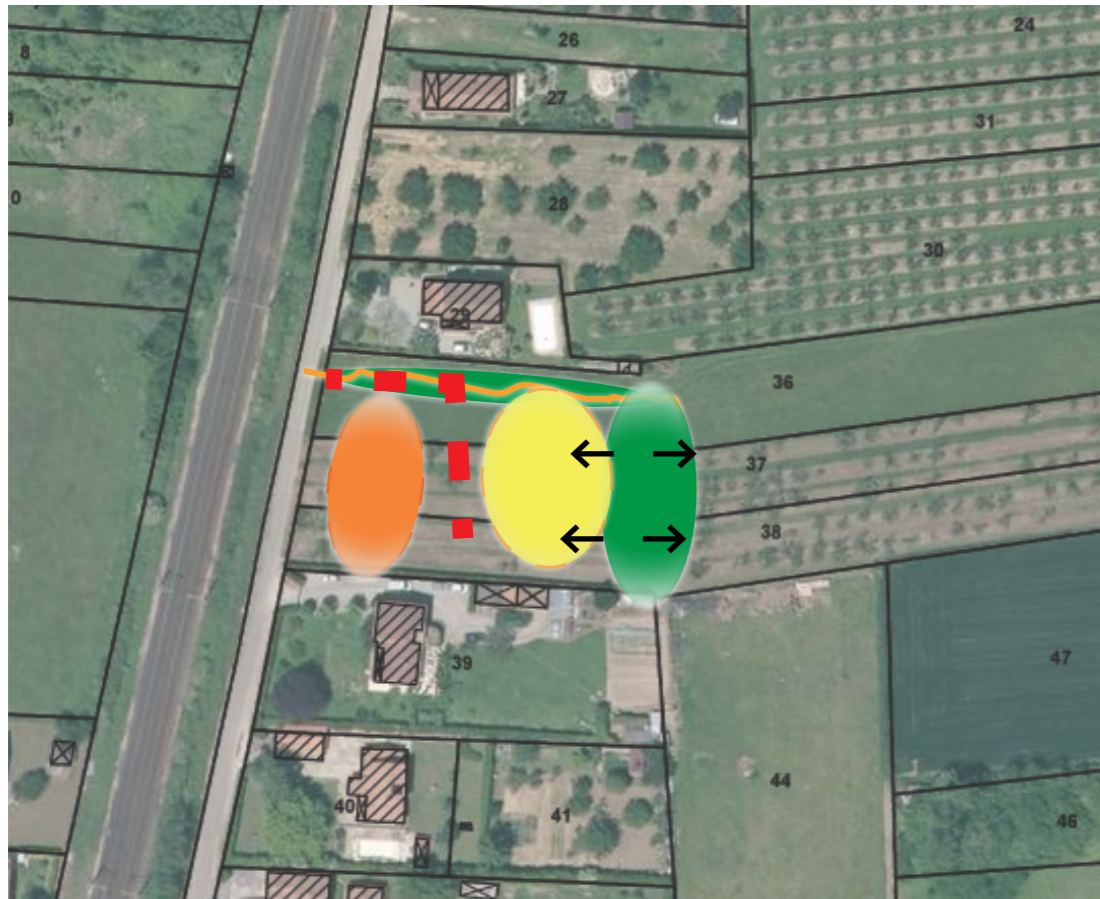
AUa 3 - Secteur "Chemin de Chambon"



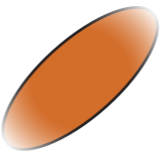

Le site est situé dans une dent creuse, dans un tissu pavillonnaire très diffus et très peu dense.

Les 2/3 sont constitués d'un verger d'abricotiers en friche et le tiers d'une pâture. Ce secteur a été identifié dans le cadre du schéma de gestion des eaux pluviales pour servir d'exutoire à une grande partie des eaux collectées à l'ouest de la voie ferrée




0.3ha
4 à 5 logements env. (soit 20 lgt/ha)



Constructions

-  Intermédiaire ou individuel accolé
-  Individuel

Voiries et espaces publics

-  Localisation de la voirie propre à l'opération pour desservir les constructions en seconde profondeur
-  Aménagement paysager accompagnant la voirie (noue..), et permettant de connecter le bassin de rétention situé à l'arrière, en interface avec l'espace agricole
-  ← → Recul de 10m mini des constructions principales par rapport aux cultures (bassin de rétention compris)

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

Le secteur est situé dans une zone à dominante résidentielle.

La transition entre espace agricole et habitat doit être particulièrement travaillée et habitat et les arrières de parcelles devront être traités paysagèrement

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

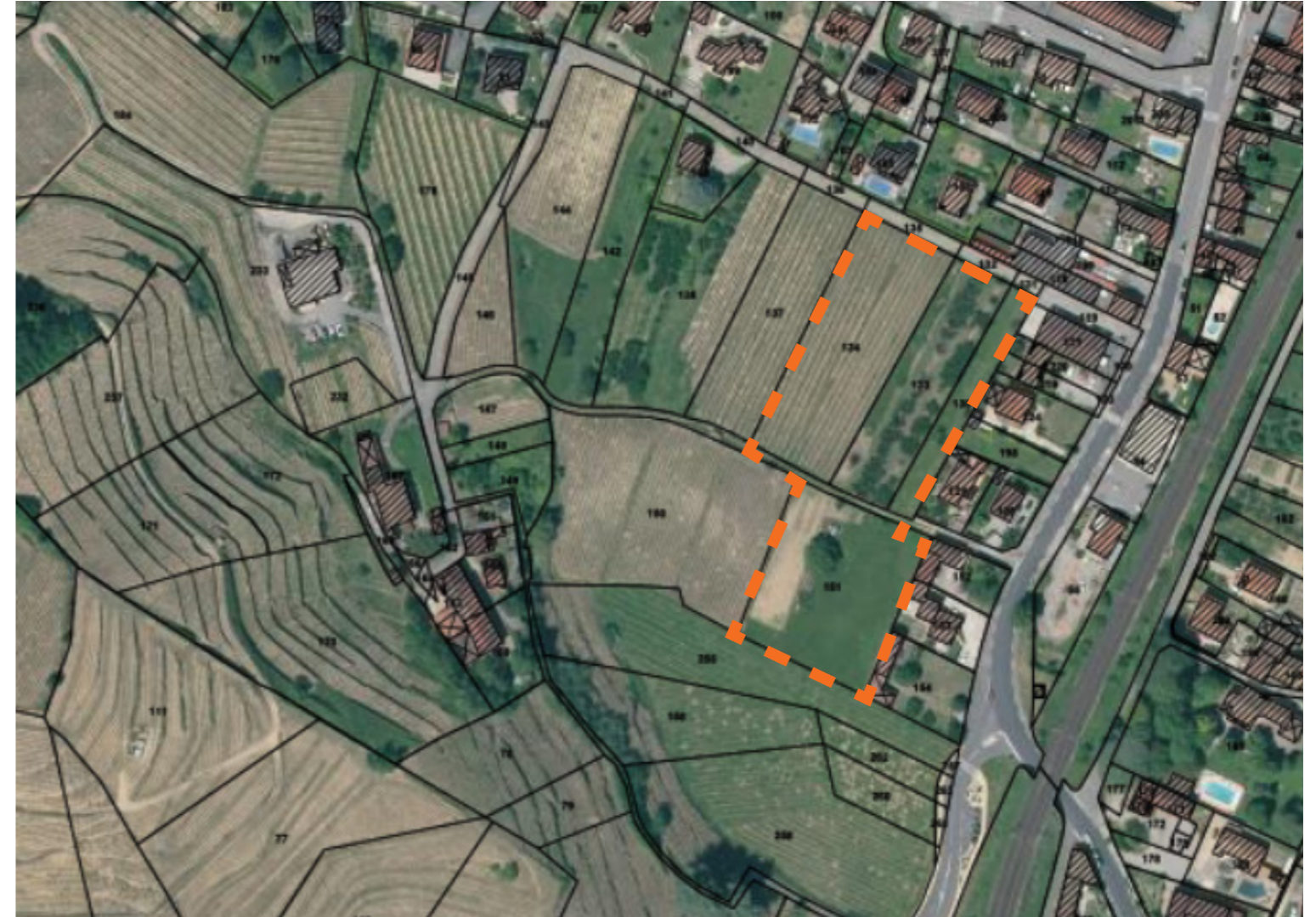
4 à 6 logements pourront être réalisés dont 3 en habitat individuel dense ou intermédiaire.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

Conformément au schéma de gestion des eaux pluviales, un bassin de rétention des eaux sera réalisé à l'arrière de l'opération. La voirie d'accès sera doublée par une noue qui servira de fossé collecteur vers ce bassin.



AUa 5 - La Roue



Opération inscrite depuis de nombreuses années à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme de la commune, celle présente à la fois un intérêt très fort (proximité immédiate du centre-bourg) mais aussi des enjeux paysagers importants, car situés en coteaux en partie viticole (mais en cours de déclassement).

Le Phasage :

L'opération sera réalisée en 2 phases :

La phase 1 concerne les parcelles AR 130, 133 et 134 ;

La phase 2 ne pourra être réalisée qu'une fois la phase 1 achevée et concerne la parcelle AR151 (viabilisation, aménagement des voiries et construction d'a minima 80% des logements).

Programmation

Entre 48 et 52 logements sont prévus, dont 80% minimum de logements locatifs sociaux ou en accession sociale, soit à minima 38 unités. Les 2 phases intégreront cet objectif.

La phase 1 comprendra une quarantaine de logements et la phase 2 une dizaine.



Formes urbaines

- phase 1 : a minima 80% en habitat collectif ;
- phase 2 : a minima 50% de logements collectifs ou intermédiaires.






Espaces publics :

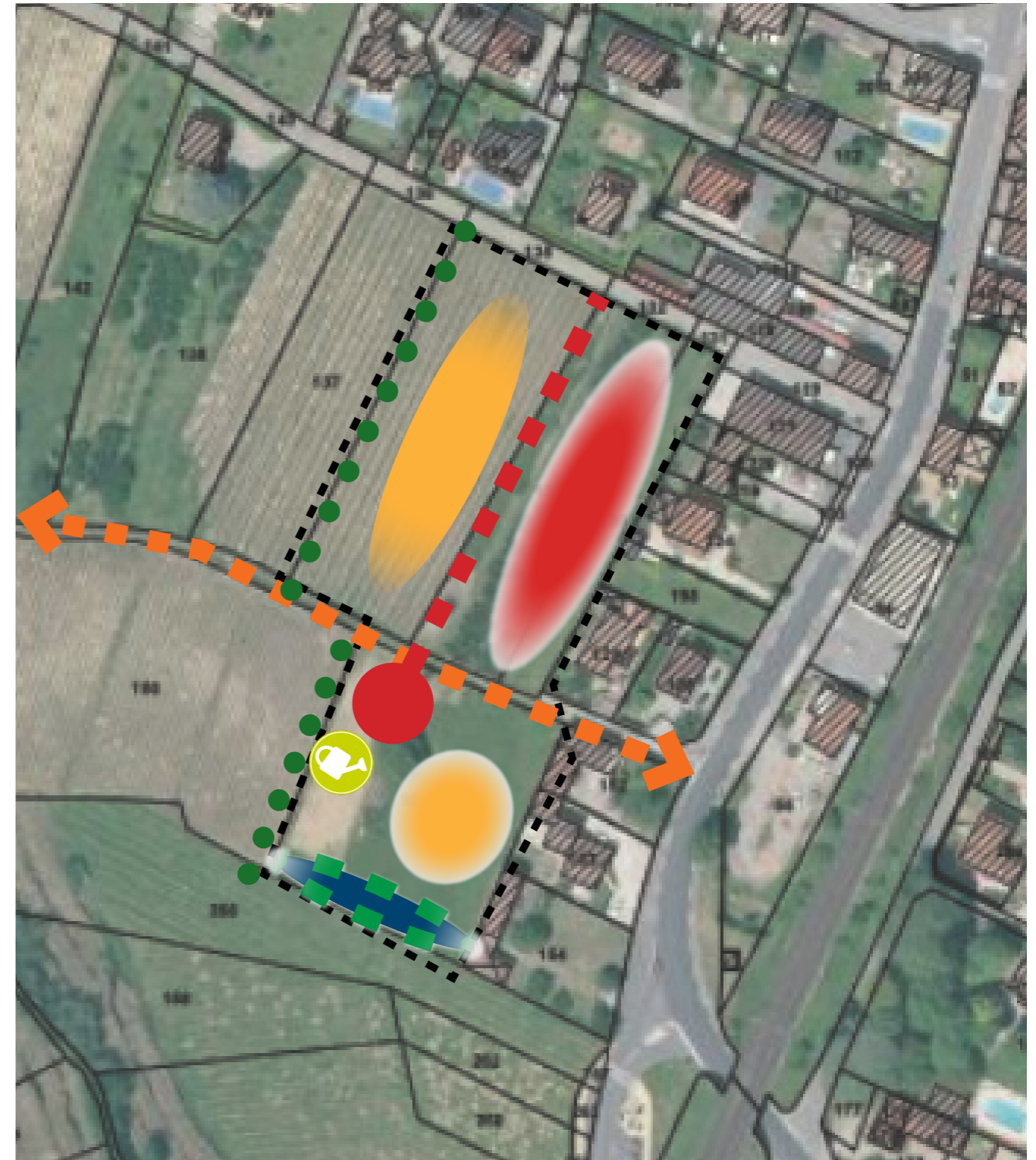
- Une voie de desserte principale d'environ 5m de large accompagnée d'un aménagement paysager et du stationnement longitudinal ;
- à l'échelle du quartier, du stationnement visiteurs devra être proposé, un espace fédérateur, des facilités de retournement
- un espace paysager au Sud de l'opération, qui pourra intégrer un ouvrage de gestion des eaux pluviales.

Constructions

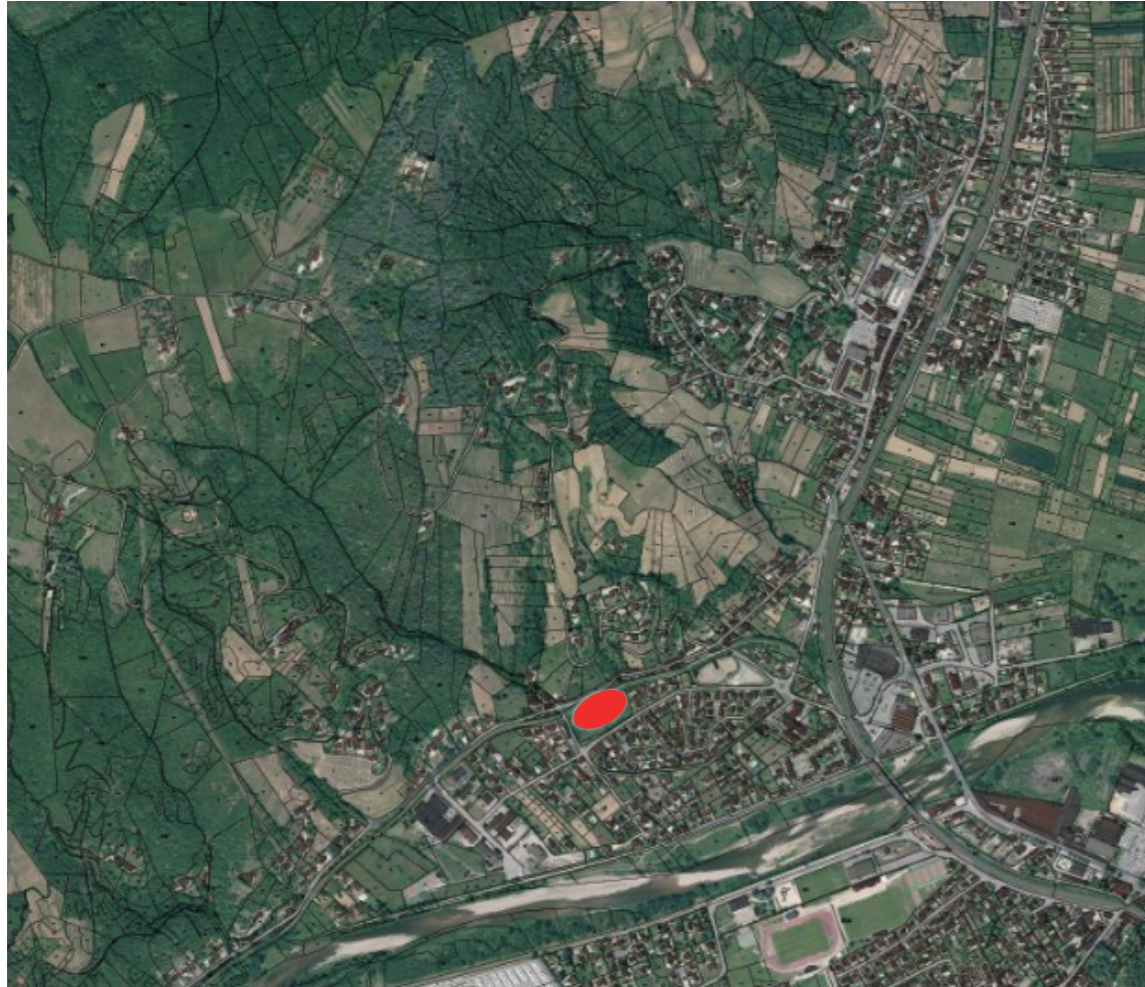
-  Logements collectifs R+2 ou R+2+a
-  Individuel ou individuel dense, R+1 max

Voiries et espaces publics

-  Voirie principale avec possibilité de retournement
-  Espace sécurisé pour les piétons/modes doux à aménager, d'une largeur de 3 minimum, qui remet en valeur le chemin rural existant
-  Aménagement d'un espace fédérateur, de Jardins partagés, d'un espace vert ou d'une placette
-  Espace paysager pouvant intégrer Bassin de rétention
-  Création d'une bande tampon d'une largeur minimum de 10m à compléter d'une haie de la hauteur de la vigne, dans cet ordre : parcelle de vigne/bande tampon de 10m/haie/habitation ou jardins



2AU - Route du vieux pont - Chemin des prés



Situé dans la vallée du Doux, ce secteur est concerné par la zone rouge du PPRI. Il est à ce titre inconstructible dans sa totalité. Il n'en reste pas moins un potentiel intéressant de remplissage de dent creuse si les conditions sont réunies. Les études en cours confirmeront ou non son maintien en zone rouge.



Une partie non inondable, sur la gauche de la photo, au contact avec le ruisseau de Sainte Epine, sera aménagée sous forme de bassin de rétention des eaux pluviales. L'eau descendant des coteaux peut en effet être importante et cet aménagement permettra de temporiser ces ruissellements.

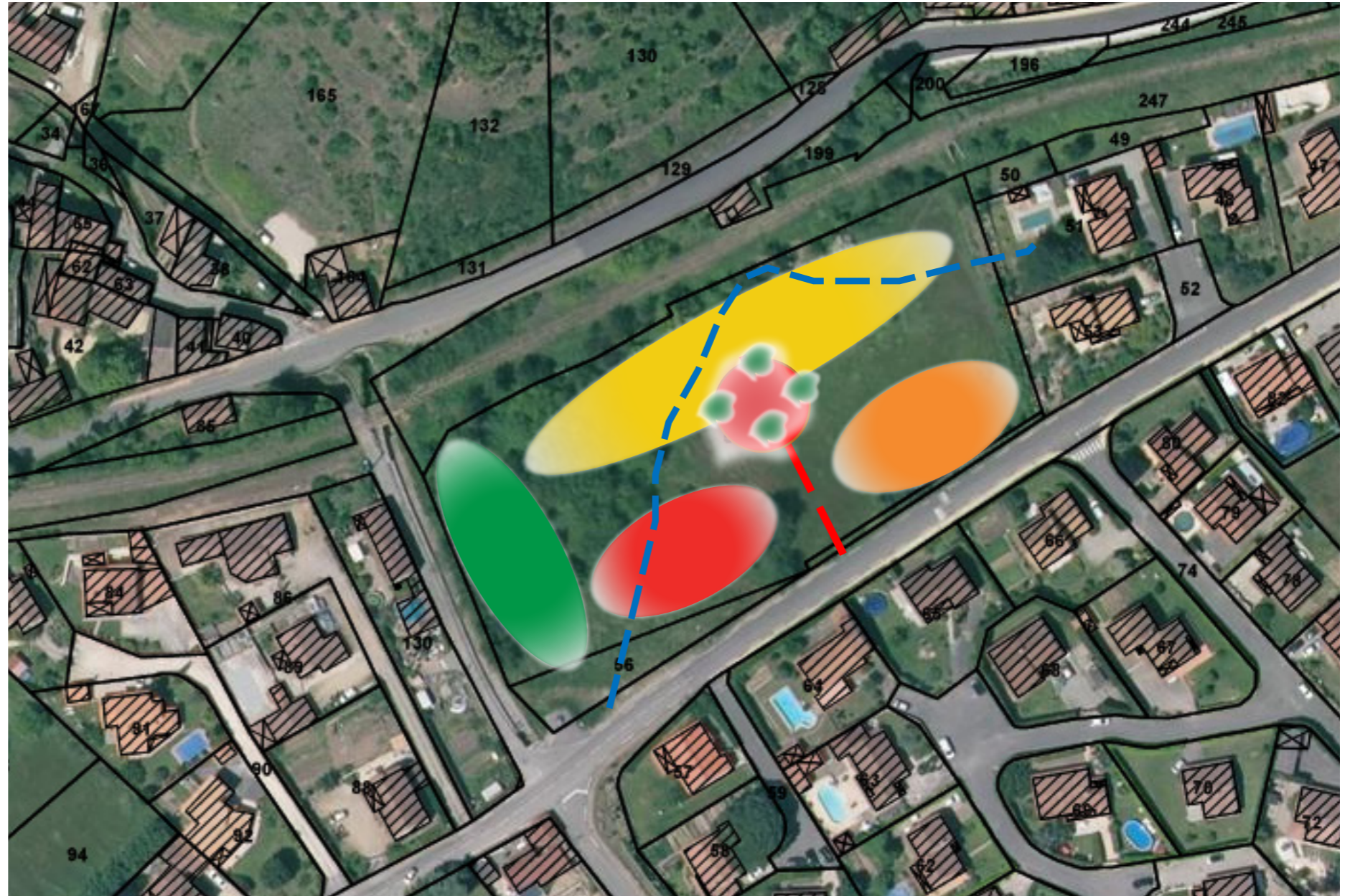
Sur le secteur : 7000m² dont 6000m² utiles

Objectifs de 30 logements dont 5 logement locatifs sociaux.

Ce secteur est classé en AU strict, compte tenu de l'inondabilité inscrite au projet de PPRI. Il s'agit toutefois d'un terrain intéressant en cas de renforcement des digues qui modifierait le périmètre de la zone rouge.

Si cela est le cas, le PLU sera mis en compatibilité et la zone deviendrait AUa constructible, avec les règles générales s'appliquant à la zone et dans le respect de l'orientation d'aménagement prévu dans le présent PLU.

Dans l'attente, la zone reste inconstructible dans sa totalité, sauf sur la partie Ouest où pourra se réaliser un bassin de rétention des eaux pluviales.



Logement Intermédiaire



Individuel pur ou individuel dense, R+1 max



Petit collectif R+2 ou R+1+c max



Aménagement paysager d'un bassin de rétention situé à l'interface avec le ruisseau

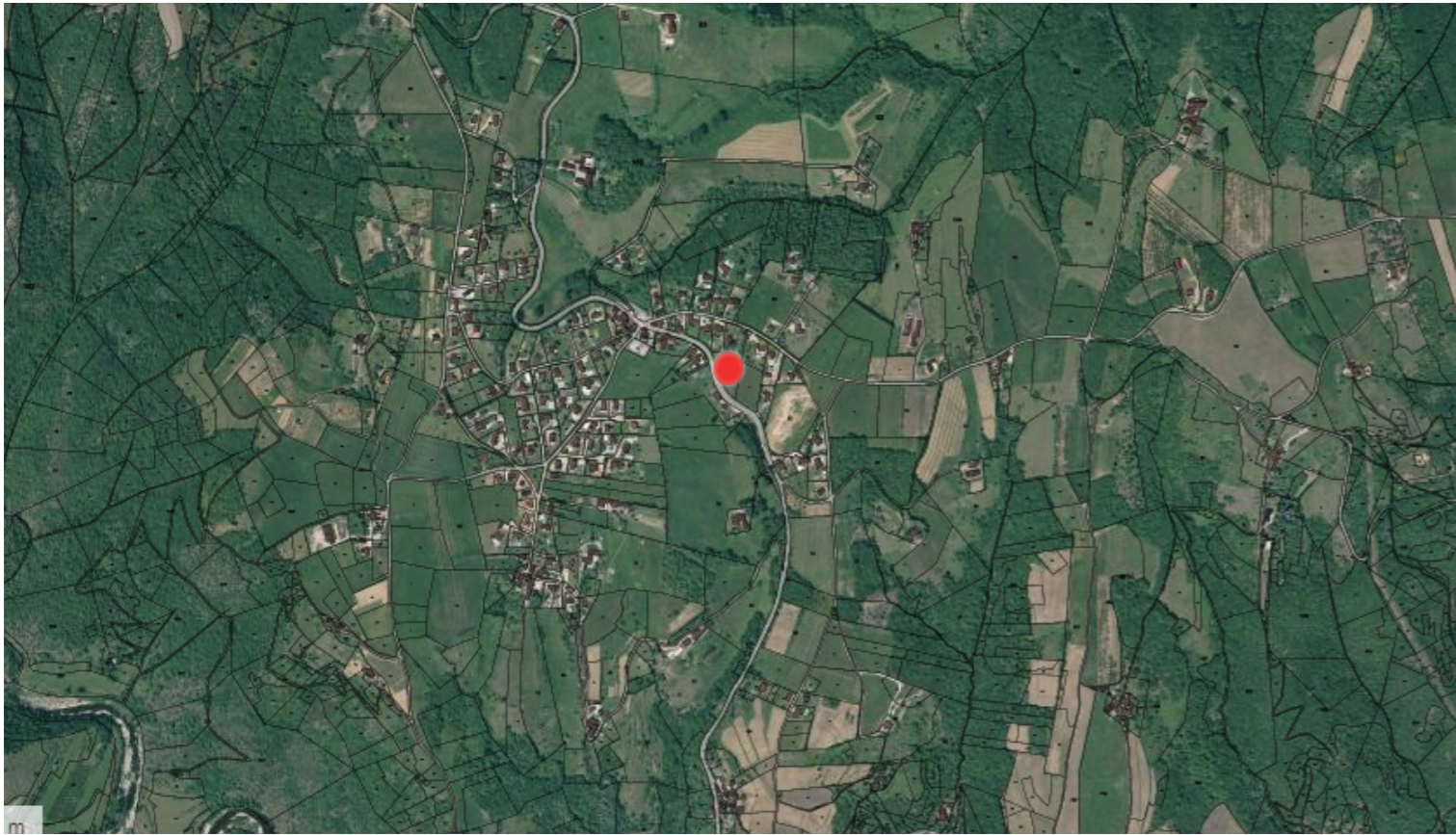


Placette de quartier



Matérialisation de la limite actuelle de la zone rouge du PPRI

AUa 6 - Lubac - route de Saint-Félicien



Il s'agira d'éviter la surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles. Des densités de l'ordre de 15 à 20 logements à l'hectare seront recherchées, bien plus que celles constatées autour sans toutefois nuire à la cohérence «rurale» du hameau de Lubac.

La proximité de la RD 532 devra également être intégrée afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions mais aussi d'assurer un recul et une qualité de vie intéressante pour les futurs habitants.

Constructions



Habitat intermédiaire individuel dense, R+1 ou R+1+c maxi



Habitat individuel



recul minimum de toute constructions d'au minimum 10m par rapport à la RD532.

Voiries et espaces publics



Liaison piétonne



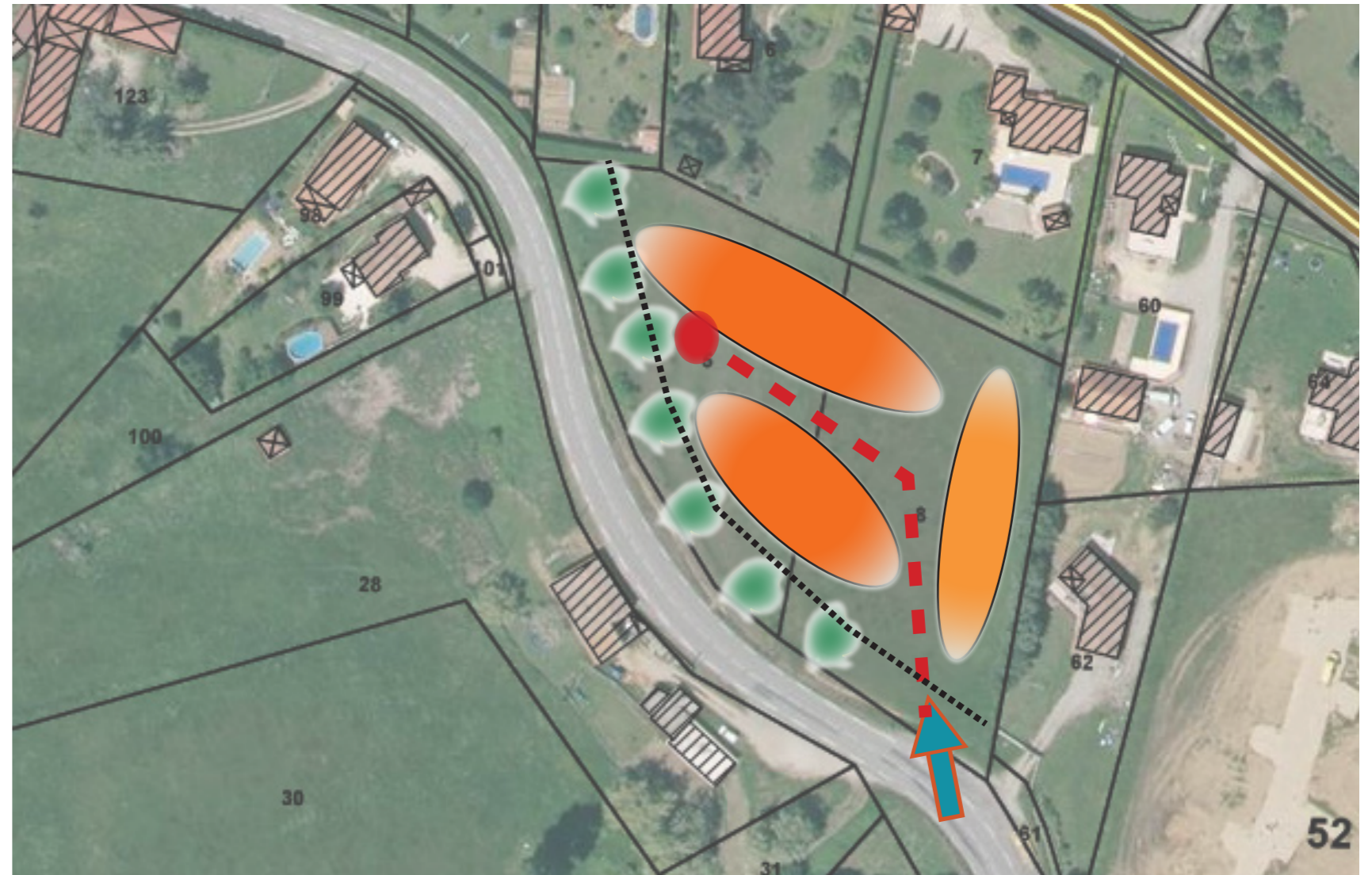
un accès unique à la zone sera autorisé. Aucun accès privatif sur la RD532 ne sera autorisé



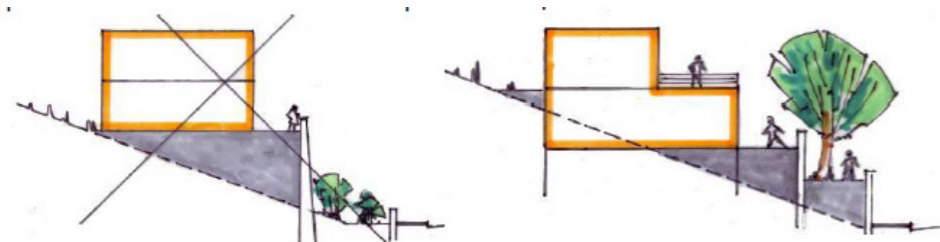
Paysages



Un recul végétalisé sera crée et le fossés existant sera intégré dans l'aménagement du secteur récolter les eaux pluviales notamment



Architecture



L'habitat intermédiaire sera intégré dans la pente et les constructions devront suivre la topographie. Un habitat de type «escalier» sera mis en œuvre. Les décaissements, enrochements monumentaux ainsi que les plateformes déconnectées de la pente sont proscrites.

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

Le secteur est situé dans une zone à dominante résidentielle, très peu denses

Cette dent creuse devra être comblée de manière à ne pas dénaturer le hameau de Lubac tout en offrant une mixité de l'habitat, où l'individuel dense fera notamment l'objet d'un traitement soigné en s'intégrant dans la pente

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

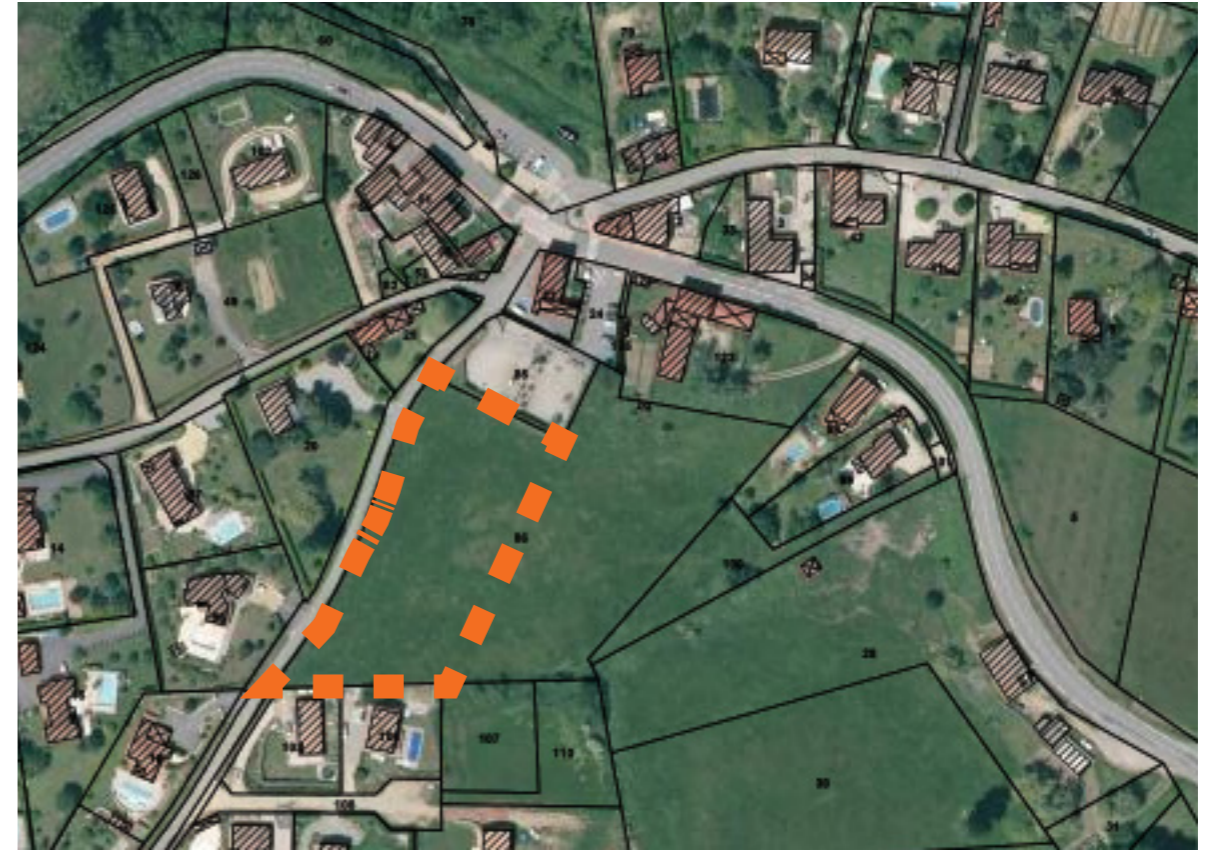
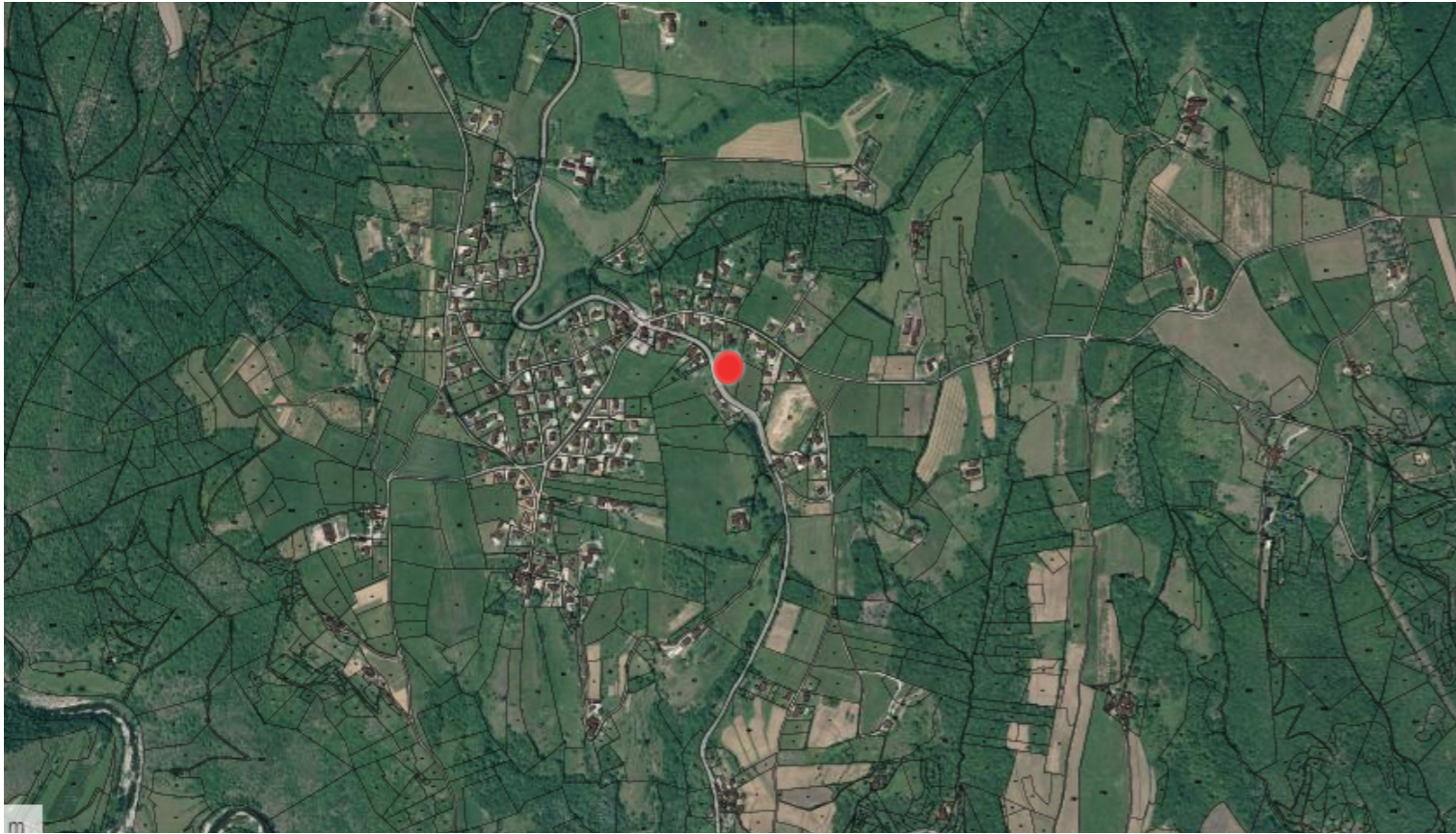
Environ 10 logements pourront être réalisés dont 3 à 4 en habitat individuel dense ou intermédiaire et 2 en LLS



Le terrain présente une pente assez importante et est de plus situé légèrement au-dessus de la voie. Le traitement paysager devra être particulièrement soigné en contact direct de la route de Saint-Félicien. L'ambiance du lieu tend à privilégier un choix de végétaux de type fruitier, qui pourront faire office d'espace vert partagé.

Toutefois, pour des raisons de sécurité et de visibilité, un dérasement du talus sera nécessaire pour garantir les 120 m de visibilité minimum. Celui-ci pourra être réalisé dans la bande de recul paysagère.

AUa7 - Hameau de Lubac, Chemin de Monneron





Comme pour le secteur précédent, il s'agira d'éviter la surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles générant de faibles densités.

Cette dent creuse doit également permettre la réalisation d'une liaison sécurisée entre le carrefour principal avec la route de Saint-Félicien, où sont notamment situés les containers de tri et de collectes des ordures ménagères.

Environ 8 à 10 logements pourront être réalisés dont 3 à 4 en habitat individuel dense ou intermédiaire et 2 en LLS.


Constructions


-  Habitat intermédiaire ou individuel dense, r+1 ou r+1+c maxi
-  Habitat individuel

Programmation


- 7 à 9 logements
- Dont 2 mini à vocation abordable (PLUS ou PSLA)

Voiries et espaces publics

-  Voirie aménagée sous forme d'espace partagé, sans distinction d'espace entre le piéton et la voiture.
La voirie ne pourra être en impasse et devra assurer un bouclage, préférentiellement en sens unique.
Aucun accès direct sur le chemin de Monneron n'est autorisé.

-  Aménagement modes doux d'au minimum 3m

Paysages

-  Création d'une respiration paysagère entre les constructions, sous forme de petits parc, qui permette également la collecte et la gestion des eaux pluviales.

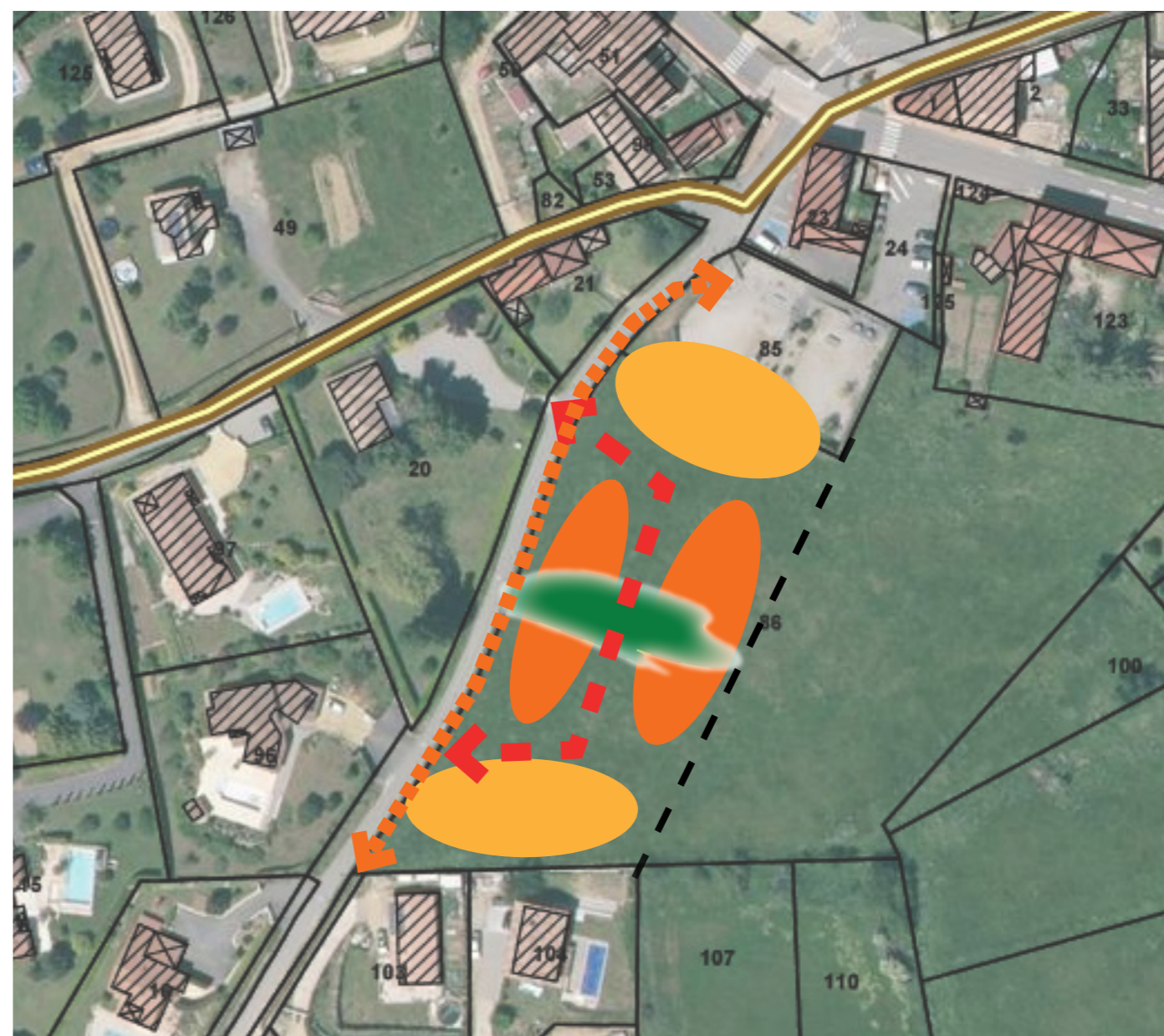
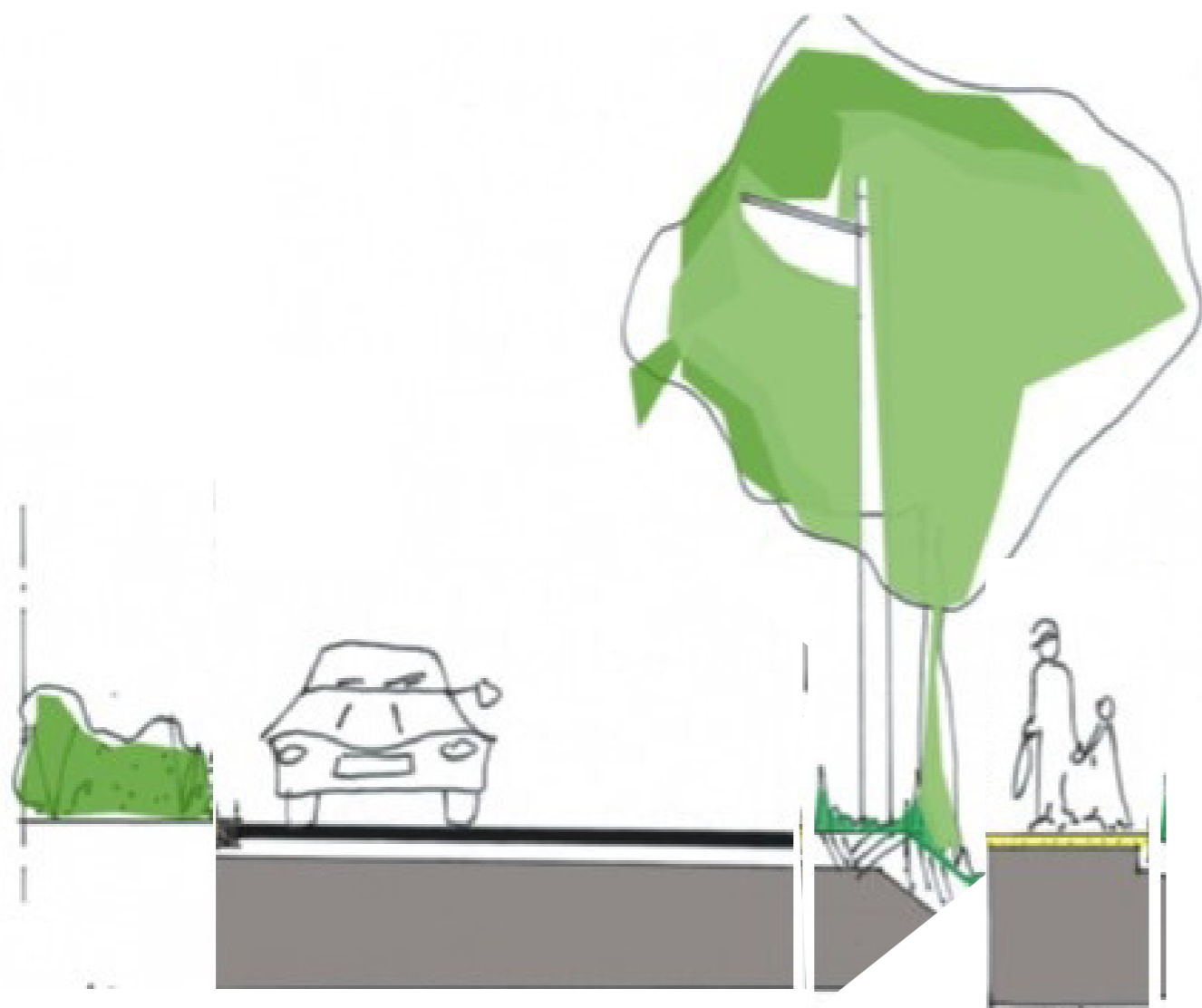


Illustration du traitement du chemin de Monneron, avec une voirie de 5.5m à 6m de large, une bande paysagère de 1.5 à 2m puis une voie douce sécurisée de 2.5 à 3m.

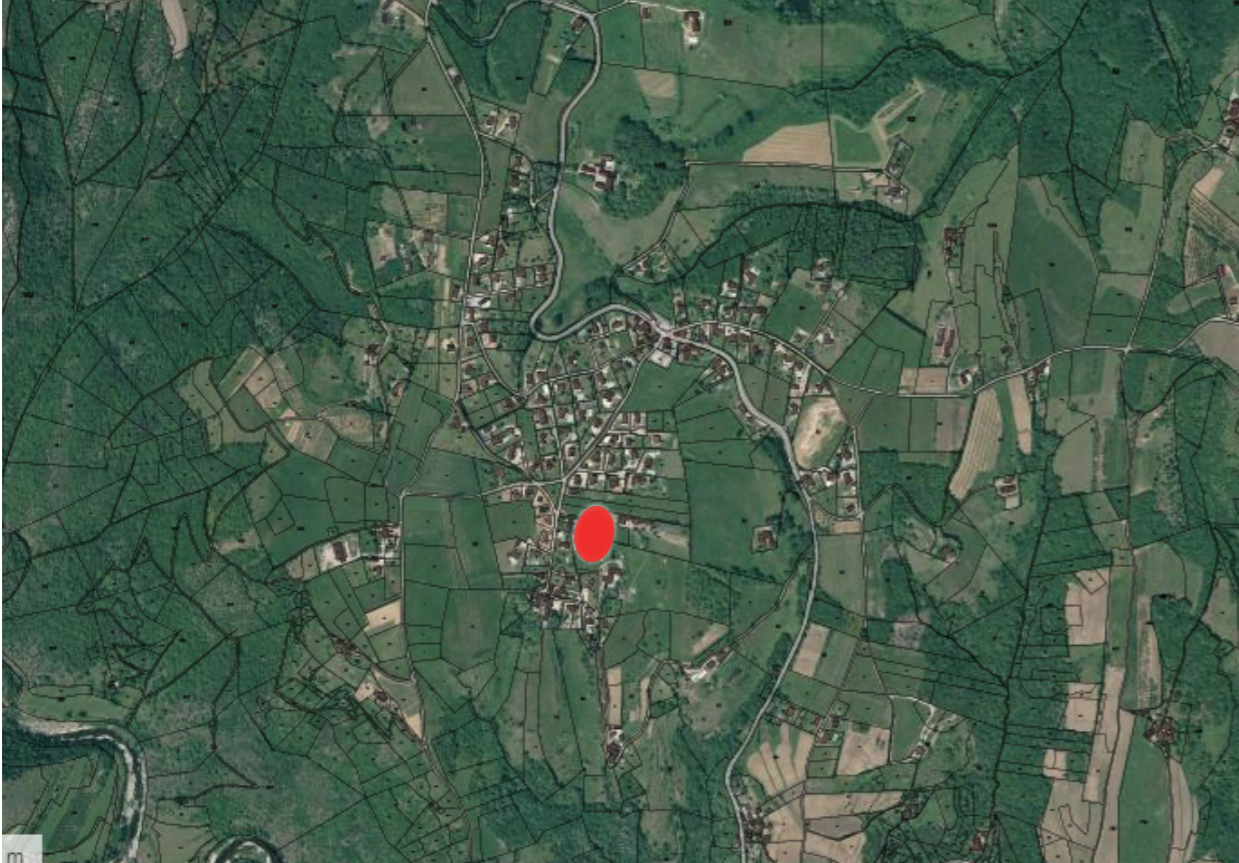


source : <https://www.villeetnature.canalblog.com>



<https://www.pinterest.ch/pin/377035800046680686/>

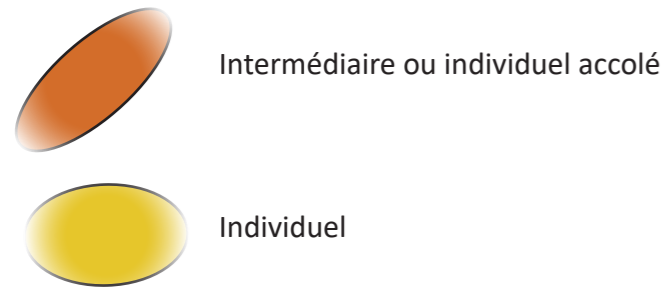
AUa8 - Hameau de Monneron



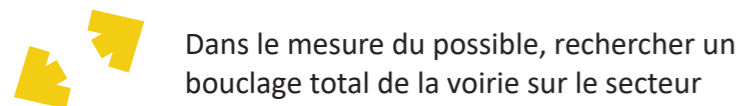
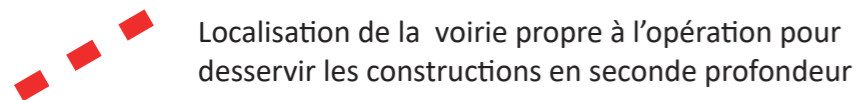
L'objectif d'aménagement sur ce secteur est de combler de manière cohérente et optimale une importante dent creuse entre les hameaux de Lubac et de Monneron.

Il conviendra de proposer une voirie qui rende possible des constructions en 2^e profondeur. Dans la mesure possible, mais sans que cela ne soit une obligation, le bouclage est à rechercher, même si la configuration foncière actuelle rend cette hypothèse difficile.

Constructions



Voiries et espaces publics

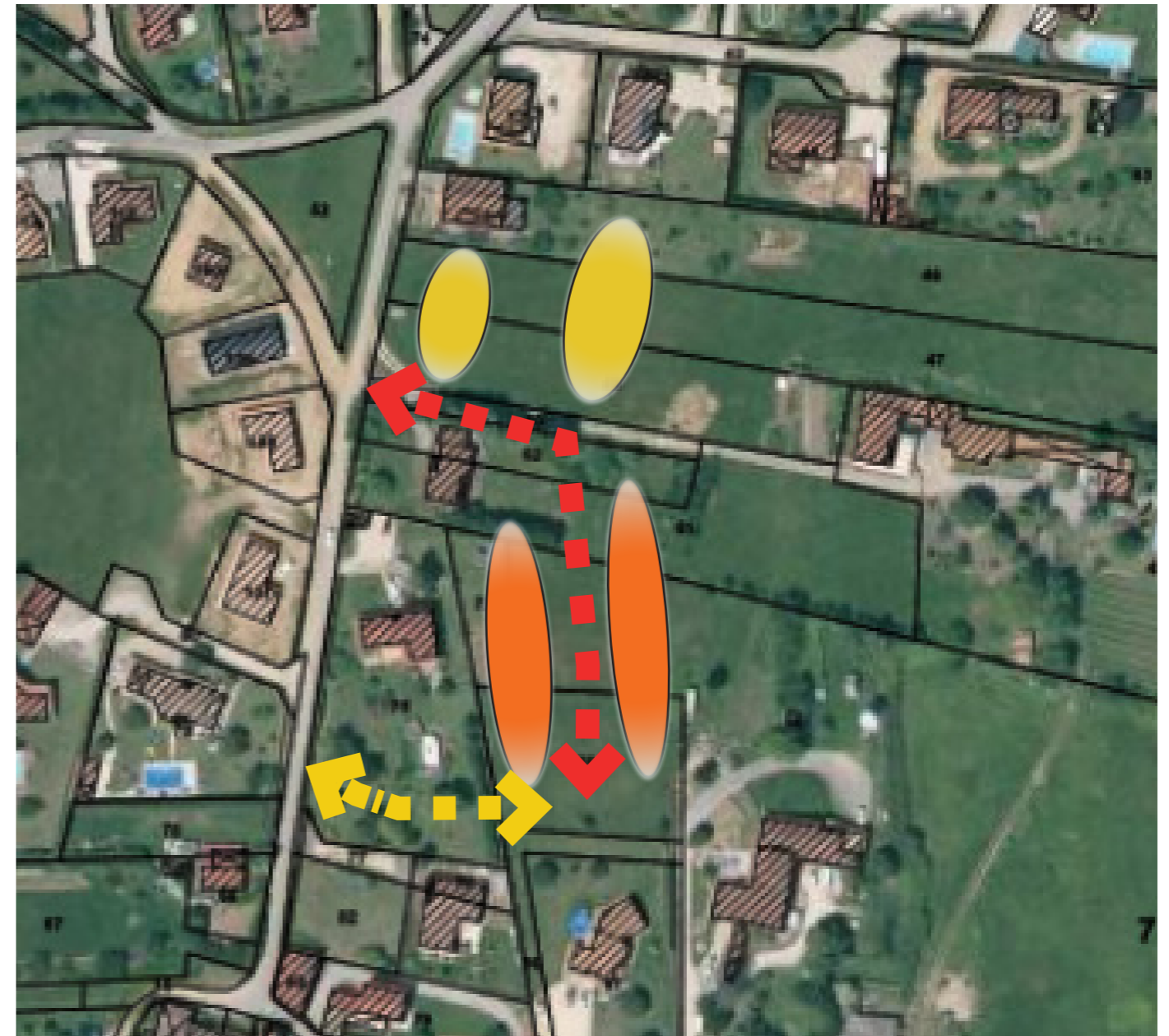


1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

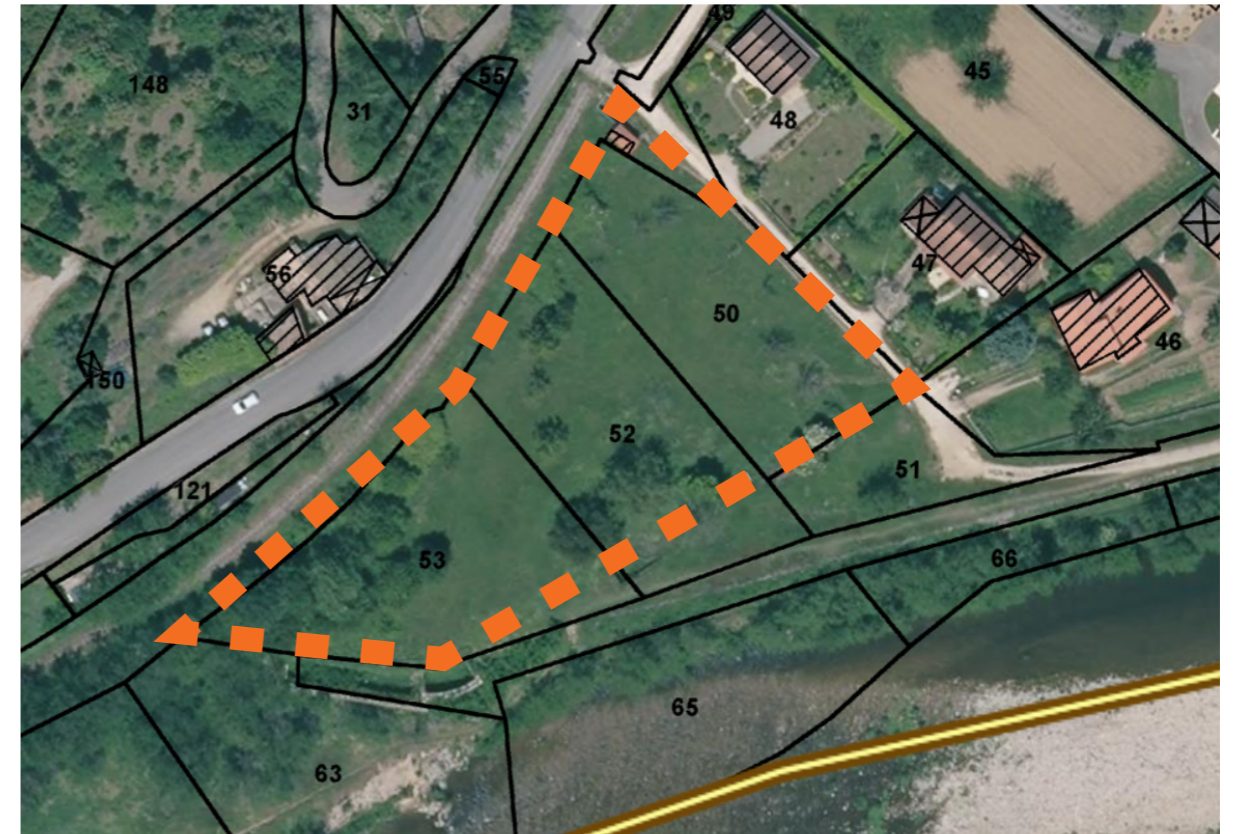
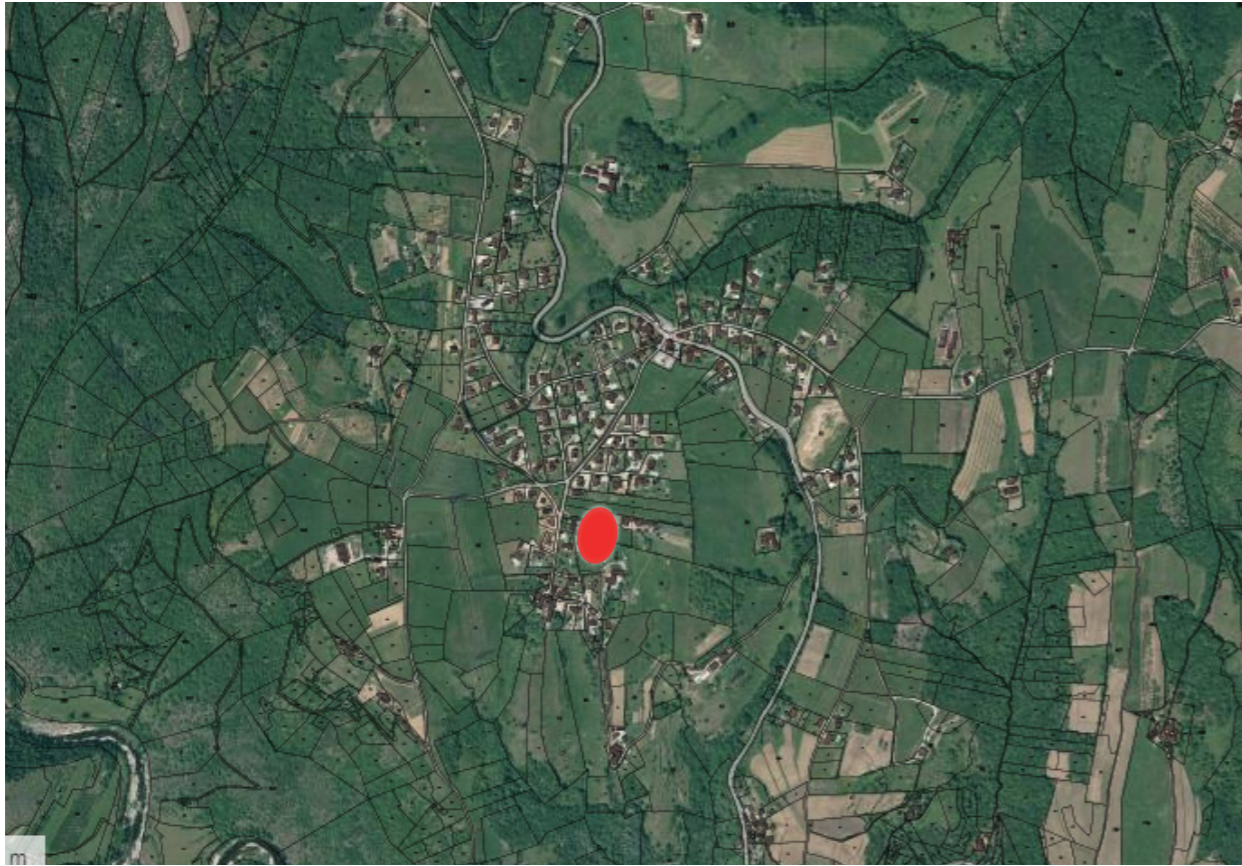
La difficulté de l'aménagement de ce secteur est de connecter des parcelles en 2e profondeur. Une voirie centrale unique permettra un accès simple et un bouclage peut être envisageable.

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

Environ 8 à 10 logements pourront être réalisés dont 4 à 5 en habitat individuel dense et 2 en accession sociale à minima.



AUa9 - Route du Grand Pont/Girardier

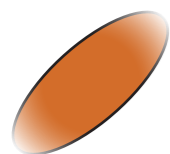


L'objectif d'aménagement sur ce secteur est de finaliser de manière cohérente l'urbanisation de ce secteur.

Les difficultés sur le secteur sont nombreuses et justifient la mise en place d'une OAP :

- la proximité de la zone inondable du Doux, avec nécessité de traiter qualitativement l'interface avec les espaces naturels
- la question de la desserte des parcelles et de l'accessibilité sur la Route du Grand Pont/RD238
- la forme du parcellaire
- la taille de la zone, avec le risque d'une sous optimisation du foncier.

Constructions



Individuel ou individuel accolé, implanté à l'avant de la parcelle, vers la route du Grand Pont

Voiries et espaces publics



Localisation de la voirie propre à l'opération pour desservir les constructions. Cette voirie pourra être réalisée sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée si elle ne fait pas obstacle à la réalisation d'une voie douce



Accès obligatoire sur la voirie créée à cet effet



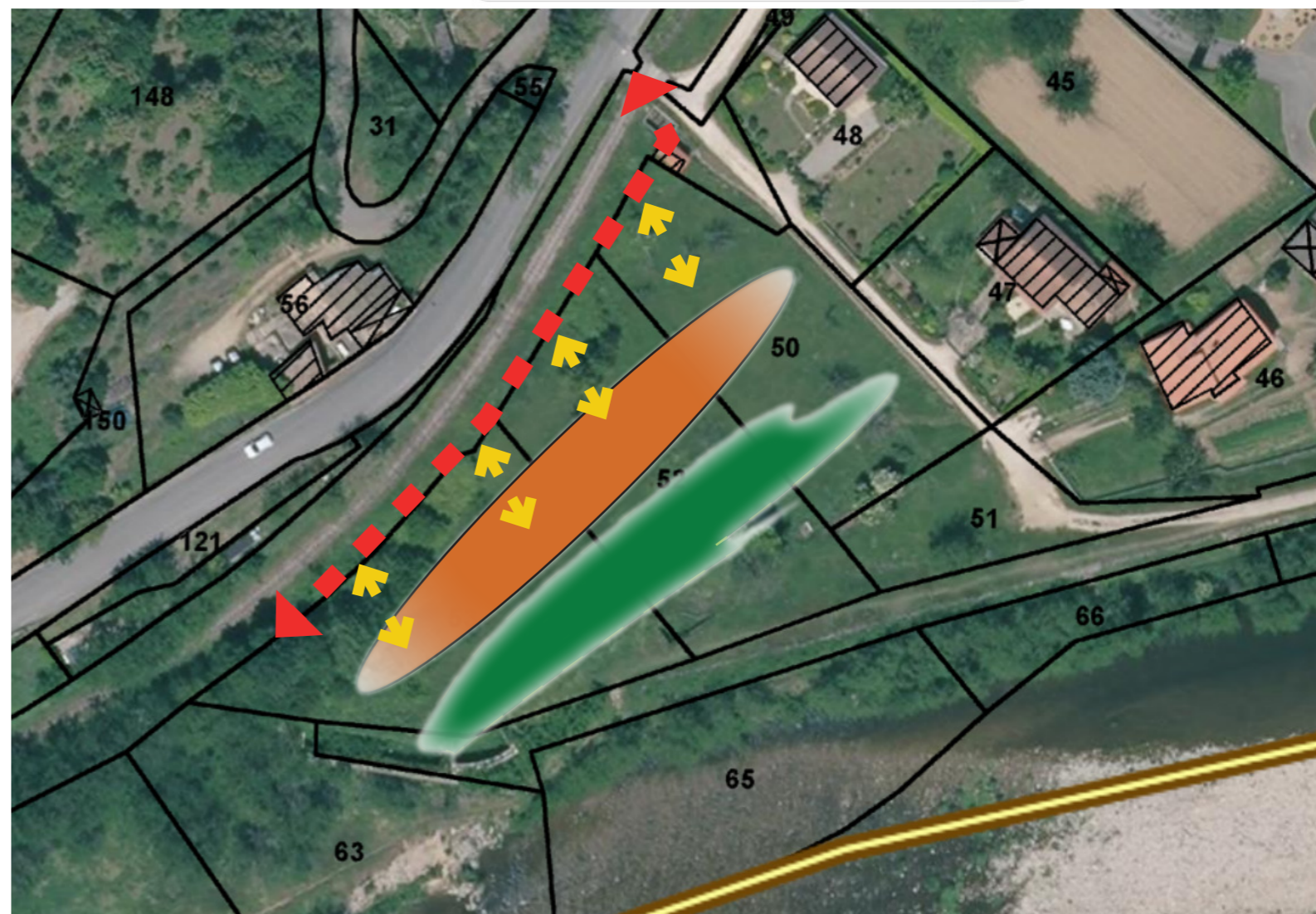
Traitement végétalisé de l'arrière des parcelles, où l'imperméabilisation des sols doit être limitée au maximum

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

La difficulté de l'aménagement de ce secteur est de connecter des parcelles en 2^e profondeur. Une voirie centrale unique permettra un accès simple et un bouclage peut être envisageable.

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3 à 4 logements pourront être réalisés.



OAP Entrée de Ville Ouest - Secteur gare Touristique



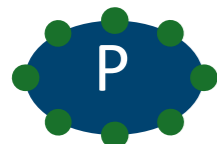
Construction à usage d'accueil touristique (restauration...) dans l'emprise eu sol du hangar existant avec un maximum de 20% supplémentaire avec un recul de 7m mini par rapport à la RD



Aménagements de sécurité



Recul mini de 7m par rapport à la RD



Possibilité d'aménager un parking sécurisé d'une quinzaine de places

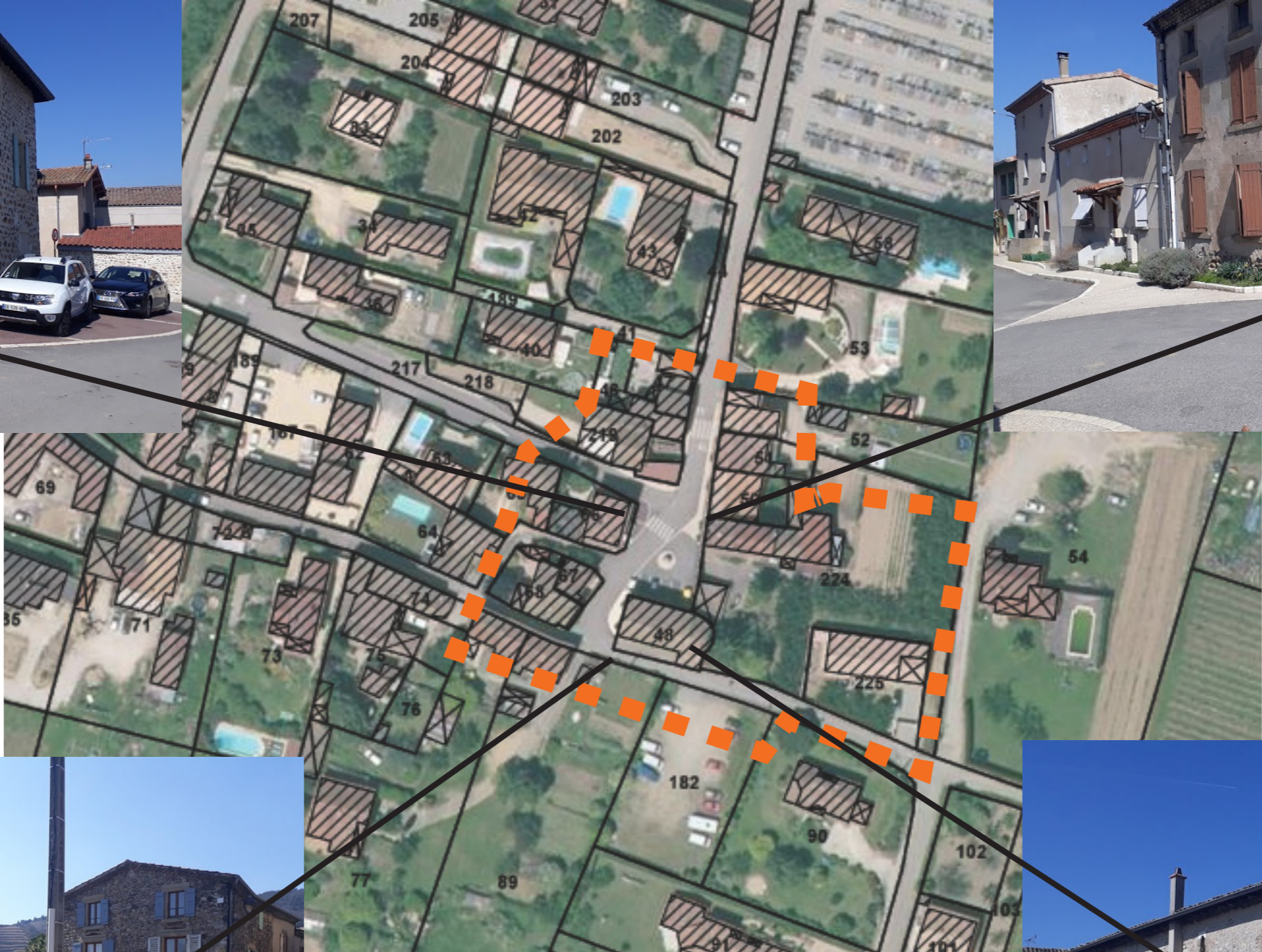


Localisation du futur bâtiment dans l'emprise au sol initiale du hangar, +20% maximum



Traitement paysager de l'interface avec les vignes, avec le cas échéant aménagement d'un fossé qui collecte les eaux pluviales

OAP Patrimoniale - préservation du vieux village





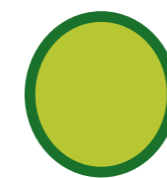
Bâti remarquable à préserver



Préserver et mettre en valeur le caractère paysager des espaces publics



Façade urbaine à préserver et à requalifier



Espace paysager à conserver



Murs à conserver

Aspect extérieur

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation. Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Sont interdits:

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres..., les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts par exemple: les carreaux de plâtre, l'aggloméré, les parpaings, le béton, l'enduit ciment gris...

En cas de réfection ou modifications des façades, sont à privilégier les travaux :

- En pierres d'origine apparentes
- En enduits teintés, lissés ou légèrement grattés, ou peints dans les tons d'origine de la construction. Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les pierres d'angles existants doivent être, sauf impératifs du projet (notamment en cas de projet d'isolation par l'extérieur), conservés, restaurés et remis en valeur.

- Les bardages bois ne doivent pas être appliqués sur les parties des façades visibles depuis l'espace public

Les toitures devront reprendre les caractéristiques des constructions existantes: elles seront dans la mesure du possible réalisées en tuiles plates, mécaniques ou ondulées d'aspect terre cuite

En cas de rénovation de façades, les couleurs retenues pour l'ensemble des bâtiments compris dans le secteur devront être comprises dans le nuancier ci joint ou s'en approchant :

Menuiseries

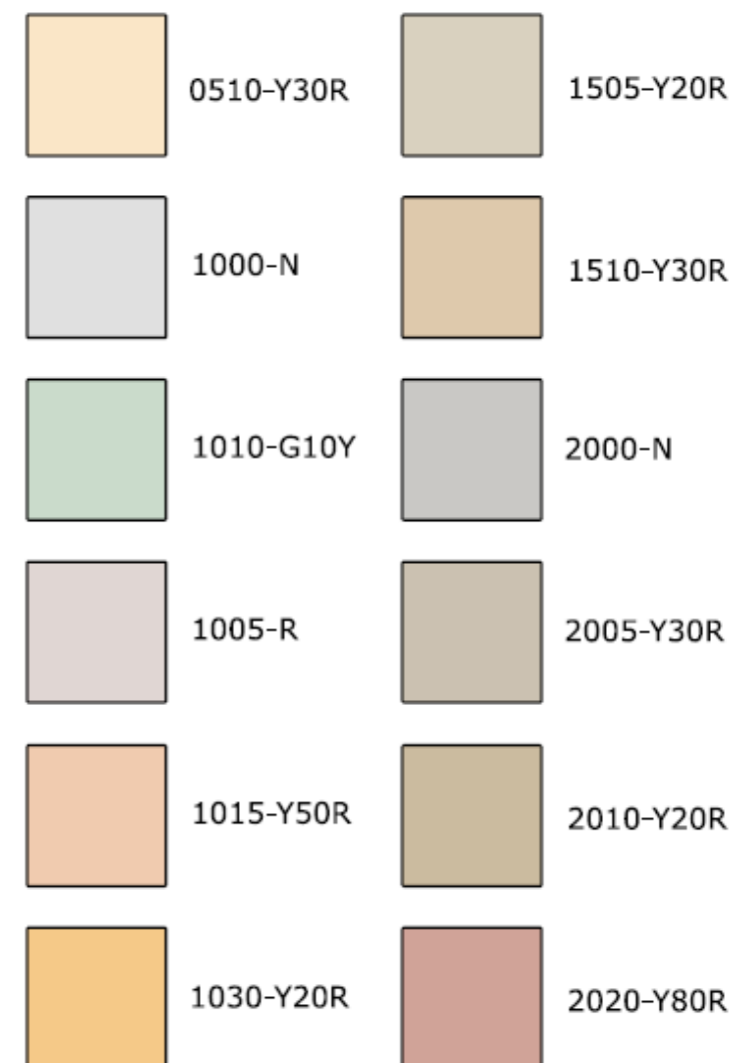
Les menuiseries doivent être homogènes sur la totalité du bâti.

Sur les bâtis remarquables identifiés sur le schéma ci-contre, elles devront être en bois et respecter les couleurs d'origine

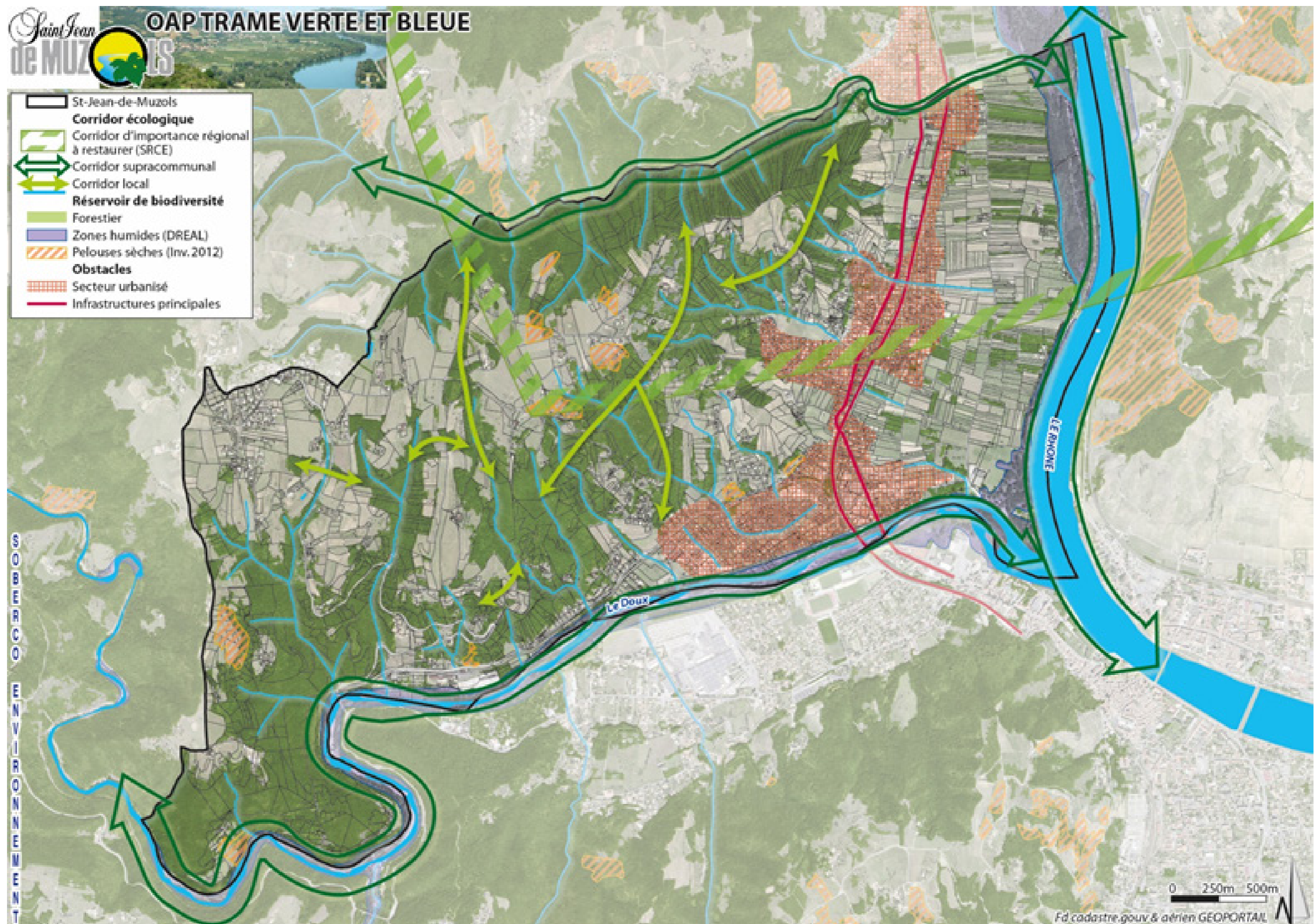
Murs de clôtures

Les murs de clôture anciens en pierre ou en pisé doivent être conservés et restaurés selon des techniques et des matériaux identiques ou compatibles avec les dispositions d'origine.

- Ils doivent être enduits ou rejointoyés, suivant les dispositions d'origine.



OAP Trame Verte et Bleue



Protéger les éléments participant à la fonctionnalité écologique du territoire

Les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité principaux (forestiers, zones humides, pelouses sèches) de Saint-Jean-de-Muzols doivent être préservés et leur intégrité respectée.

Réservoirs de biodiversité forestiers

Les masses boisées sont classées en espaces boisés classés.

Toute suppression de surface boisée doit être compensée à hauteur de 1 pour 1 au minimum, à l'aide d'essences similaires.

Des zones tampons de 15 m sont définies depuis la lisière qui resteront inconstructibles. Ces espaces de transition seront traités de manière qualitative pour aboutir à une transition douce en jouant notamment sur la progressivité des strates végétales.

Le maintien des entités boisées sera favorable à la limitation des ruissellements.

Réservoirs de biodiversité zones humides et pelouses sèches

Les zones humides et pelouses sèches sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, soumettant à une déclaration préalable avant travaux. Ces réservoirs seront compensés (à hauteur de 200% pour les zones humides) si les impacts ne peuvent pas être évités.

Les espaces réservoirs de bords du Rhône et du Doux doivent conserver leur profil naturel à dominante végétale. Les éléments arborés existants doivent être maintenus, remplacés ou compensés par des éléments de même valeur écologique ou paysagère.

Les corridors écologiques

Les cours d'eau

Le long des cours d'eau identifiés, le caractère naturel des berges doit être maintenu ou restauré si besoin, sur une largeur minimale de 25 mètres à partir du sommet des berges, en zone naturelle et agricole.

Dans la mesure du possible, les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, terrains clos de murs, devront être « renaturées » (réaménagées dans un caractère naturel).

La couverture végétale existante en bordure de ces cours d'eau (ripisylves) et des zones humides doit être maintenue et entretenue.

Ces fonds de vallées ou lits de ruisseaux doivent conserver leur caractère boisé. Sauf pour des raisons d'entretien ou de sécurité, ces ripisylves doivent être maintenues en totalité sur une largeur à apprécier en fonction de l'importance du cours d'eau, mais qui ne pourra être inférieure à 25 m de part et d'autre des berges, sauf pour la création de cheminements doux et d'espaces de découverte du lieu ou de sensibilisation à l'environnement.

Prendre en compte la Trame Verte et Bleue dans l'aménagement du territoire

En milieu urbain ou à urbaniser : Chaque projet devra intégrer une réflexion sur l'insertion dans le contexte environnant et les liaisons possibles avec les secteurs écologiques périphériques. Ceci afin d'améliorer la connectivité entre les espaces participant à la trame verte et bleue.

Pour ce faire :

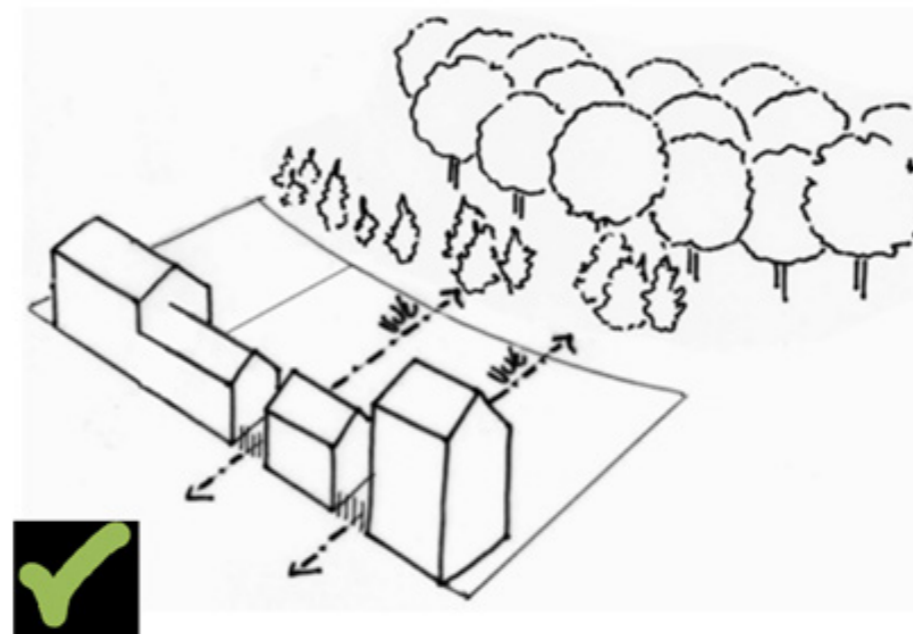
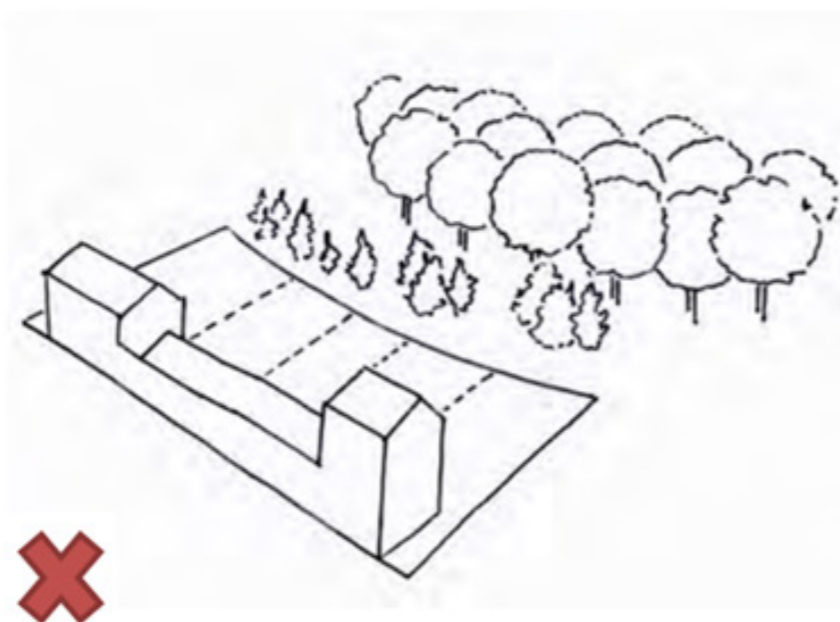
- La topographie naturelle sera préservée



- Le projet devra intégrer, dans la mesure du possible, la préservation des éléments végétaux existants (fossé, arbres, haies...). En cas d'impossibilité, ces éléments seront recréés au sein de l'opération en respectant ou en améliorant leur fonctionnalité initiale (niches pour la faune, rétention des eaux de ruissellement, limitation de l'érosion...).
Les haies seront composées au minimum de deux strates (herbacée, arbustive ou arborée) et composée d'essences locales diverses. A minima, les espaces non bâtis feront l'objet d'aménagements végétalisés.
- Les voiries principales seront accompagnées d'un aménagement paysager (plantations d'arbres, cortège herbacé, haies...) afin de favoriser l'insertion visuelle et les déplacements de la faune.
- Les cheminements doux existants ou à créer sont préservés et resteront perméables.
- Le traitement de la frange entre espaces bâtis et espaces agro-naturels devra se faire dans le respect de l'intégrité écologique des milieux environnant et pourra intégrer des aménagements légers de type cheminements piétons/cycles.

Au sein du corridor d'importance régional à restaurer (SRCE)

- L'organisation du bâti devra permettre de maintenir des passages entre les constructions.



- Les secteurs à urbaniser seront aménagés avec des clôtures perméables afin de permettre la circulation de la petite faune. Ces clôtures, lorsque végétalisées, seront composées d'espèces végétales locales et variées.
- Pour les secteurs localisés au contact de la plaine du Rhône, les espaces de transition entre les milieux urbanisés et les milieux agricoles seront végétalisés de sorte à intégrer au mieux le projet dans la plaine arboricole.

En milieu naturel ou agricole

- Les implantations de bâti devront respecter la topographie naturelle.
- Les secteurs identifiés au plan de zonage comme « Continuité écologique » devront être préservés de l'implantation d'une installation ou d'un bâtiment agricole.
- Les clôtures devront permettre la circulation de la faune.
- Les cheminements doux existantes ou à créer sont préservées et resteront perméables.

La vigne, au fondement de l'identité paysagère de la commune

Dans les secteurs à forts potentiel viticole (zone AOP), hors EBC, les défrichements sont autorisés sous conditions.

La création de zones tampon, sans plantation de vignes, est à privilégier. Ces zones étant «non productives» leurs localisations préférées sont :

- . les tournières et bords de vigne
- . les parcelles en repos du sol
- . les voies d'accès et leurs abords
- . les talus et fossés : ces derniers devront être préservés et entretenus régulièrement.

L'autorisation de défrichement pourra imposer le maintien d'arbres isolés, de haies, de taillis ou de bosquets.

En cas de proximité de voiries, le maintien d'une bande boisée, plus ou moins dense, pourra être imposée. La gestion des eaux de ruissellement sera notamment intégrée de manière forte dans le cas de défrichement. Les rases et les fossés, notamment ceux en bordure de voirie ou de chemin, devront être maintenus en état. Selon la surface défrichée, un bassin ou un déversoir d'orage pourra être demandé.

Les aménagements viticoles seront inspirés du schéma ci-contre.

