

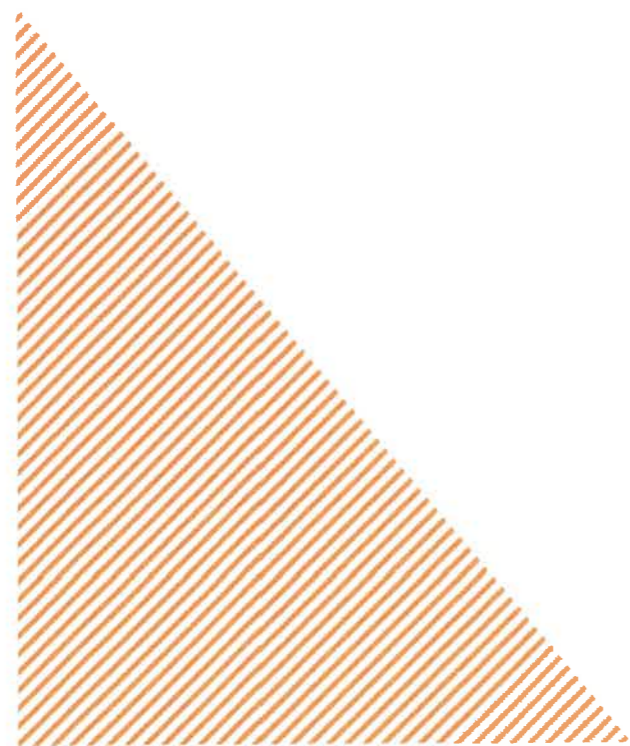
Délibération  
Approbation : 29 septembre 2025



MODIFICATION n°3 du PLUi - PIÈCE N°3

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur de la Région Saint-Jeannaise



**Bièvreisère**  
communauté

## Table des matières

I - Généralités .....	3
II – Généralités sur les prescriptions (applicables à toutes les OAP) .....	4
III- Présentation du contenu des OAP .....	6
IV- OAP par commune .....	6
ARTAS .....	7
BEAUVOIR DE MARC .....	11
CHATONNAY .....	14
CULIN .....	17
LIEUDIEU .....	18
MEYRIEU LES ETANGS .....	20
ROYAS .....	22
SAVAS MEPIN .....	23
ST AGNIN SUR BION .....	27
ST JEAN DE BOURNAY .....	29
ST JEAN DE BOURNAY .....	30
TRAMOLE .....	42
VILLENEUVE DE MARC .....	44
V – Echancier prévisionnel d’ouverture à l’urbanisation des zones AU .....	47

## **I - GÉNÉRALITÉS**

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, suivies de la loi Grenelle 2 (portant engagement national pour l'environnement) du 12 juillet 2010 et de la loi ALUR du 24 Mars 2014, les deux nouvelles ordonnances publiées à la fin de 2015 introduisent et précisent le contenu des Orientations d'aménagement et de programmation dans les plans locaux d'urbanisme intercommunaux.

Le contenu des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est encadré par les articles L.151-6° et suivants du Code de l'Urbanisme. Tout en respectant les orientations définies par le PADD, elles comprennent ainsi des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Ces orientations peuvent être relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent 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. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Les orientations d'aménagement et de programmation complètent le règlement car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

C'est un outil offert aux communes pour leur permettre de maîtriser les projets. La définition des principes d'aménagement, dans l'orientation d'aménagement, peut aussi inciter la collectivité à maîtriser le foncier au travers de diverses servitudes (emplacements réservés au titre du L 151-41).

Possibilité de contenu d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Un document de principe opposable : des principes d'organisation avec lesquels les projets d'aménagement devront être compatibles ;
- Des orientations écrites justifiant le parti d'aménagement ;
- Des orientations graphiques : tracés des voies et/ou des principes d'organisation du secteur. Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voirie, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics, des cheminements piétons, ...).
- Des coupes de principe pour le traitement des voies, des espaces publics, etc.
- Tout projet public ou privé devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et ses documents graphiques.

Sur le territoire, 12 communes sont concernées par une ou plusieurs OAP. Elles définissent, en fonction des problématiques des secteurs, des principes d'aménagement en matière de destination future, de qualité urbaine et environnementale, de déplacements et de programmation.

L'objectif général est d'encadrer le développement des espaces concernés afin de garantir une insertion urbaine, paysagère, environnementale qualitative des futurs projets.

**Le PLUI comprend 44 OAP.**

## **II – GÉNÉRALITÉS SUR LES PRESCRIPTIONS (APPLICABLES À TOUTES LES OAP)**

### **Voirie**

Pour toutes les opérations d'une certaine taille, un principe général de hiérarchisation des voies sera décliné au niveau des caractéristiques de la voie (profil, revêtement, etc.). Ainsi, la trame viaire devra permettre de distinguer réseau structurant et réseau interne aux îlots de l'opération.

- Les voies structurantes assurent une fonction circulatoire et sont le support de flux d'échanges, notamment entre quartiers existants et nouveaux quartiers. Elles doivent être traitées de manière à éviter un effet coupure au sein du quartier, notamment pour les modes doux.
- Les voies de desserte secondaires répondent à des fonctions et un usage de proximité, pouvant le cas échéant offrir un lieu favorable à la vie sociale. L'organisation et le traitement de ces voies devront ainsi permettre une circulation partagée et apaisée, favorable à la pratique des modes doux.

Ces principes de hiérarchie du réseau viaire seront également appliqués pour les projets à vocation économique, qui devront en outre prévoir des aménagements spécifiques à la circulation des poids lourds : calibrage des voies adapté, dispositifs permettant les retournements des poids lourds, etc...

### **Stationnements**

Le stationnement devra participer à la qualité paysagère des lieux. Des solutions alternatives à la réalisation du stationnement en aérien sur la parcelle devront être étudiées, notamment l'intégration aux constructions.

Dès lors que le stationnement est réalisé en aérien, un traitement qualitatif des espaces devra être effectué :

- Plantations ;
- Aménagements paysagers ;
- Choix des revêtements, notamment vers des revêtements perméables ou facilitant des utilisations multiples
- Matériaux, etc, ....

Lorsque le stationnement est réalisé dans un volume bâti :

- Les garages en batterie devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et qu'ils s'intègrent bien dans l'environnement.
- Les rez-de-chaussée d'immeubles occupés par du stationnement devront faire l'objet d'un traitement architectural et/ou paysager particulièrement bien soigné, notamment des façades visibles depuis l'espace public.
- Le stationnement en sous-sol devra être réalisé de manière à faciliter son accès et assurer ainsi son utilisation par les usagers.

Par ailleurs, toutes les opérations d'une certaine taille devront chercher à mutualiser le stationnement au niveau des visiteurs.

### **Performance énergétique des logements**

Les logements devront respecter les réglementations thermiques en vigueur.

La conception bioclimatique sera fortement encouragée de manière à réduire les consommations.

L'utilisation d'énergie renouvelable pour les besoins de chauffage et/ou d'électricité est fortement encouragée.

### **Performance acoustique**

Les logements devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performance acoustique.

L'orientation du bâti devra tenir compte des nuisances acoustiques générées par les voiries périphériques.

### **La forme des constructions et le choix des matériaux**

- Proposer des formes de bâtiment optimales pour minimiser les besoins énergétiques : plus une construction sera compacte, plus les surfaces d'échange avec l'extérieur seront réduites
- Favoriser les bâtiments compacts et groupés (maison mitoyenne, habitat intermédiaire, ...), plus économes que les bâtiments isolés
- Choisir des matériaux offrant une bonne isolation pour éviter la sensation d'inconfort et réduire le besoin de chauffage

### Illustration indicative des typologies intermédiaires ou villas en bande

La densification raisonnée et adaptée au territoire, en particulier dans les communes des pôles villages aux pôles relais du PADD, ou dans les quartiers et secteurs aujourd'hui pavillonnaires, est l'enjeu essentiel d'un certain nombre d'OAP. Tendre vers des formes urbaines et des typologies moins consommatrices d'espace et plus vertueuses permettra de proposer des produits répondant aux besoins d'une population diversifiée sur l'ensemble du territoire et permettra également de partager cet enjeu.

Cette mixité pourrait aller vers des formes illustrées ci-dessous :



### Traitement paysager des espaces non bâtis et des limites

Les cheminements piétons et les espaces libres de construction seront réalisés en revêtement perméable de préférence, accompagné de plantations, pouvant inclure les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales.

Les trois strates devront être présentes : arborée, arbustive et herbacée. Les pieds des arbres devront être, au minimum, enherbés.

Les essences plantées devront être locales.

### Cheminements piétons / modes doux

Les liaisons douces créées seront déconnectées de la voirie, et devront :

- Être installés sur un espace présentant une largeur minimale de 2 mètres,
- Bénéficier de solutions techniques de revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et personnes à mobilité réduite,
- Être accompagnés dans la mesure du possible d'une trame végétale permettant l'intégration paysagère du parcours.

### **III- PRÉSENTATION DU CONTENU DES OAP**

Chaque OAP est délimitée sur le règlement graphique par un périmètre particulier.

Chacune d'entre elles peut comporter les chapitres ci-après :













- Localisation des OAP sur la commune
- Présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés
- Densités : il est à noter que celles-ci s'appliquent soit à l'opération d'ensemble (dans ce cas, la densité peut être répartie sur l'ensemble de l'opération), soit à chaque permis
- Sensibilités environnementales
- Orientations et principes d'aménagement

### **Légende générale commune à toutes les OAP**











#### Légende des OAP

 Périmètre de l'OAP

#### 1 Accès / desserte :

-  Principe de voirie structurante
-  Principe de voiries de desserte secondaires
-  Accès véhicules strictement interdits
-  Accès unique au secteur imposé
-  Principe d'accès au secteur
-  Principe de regroupement des accès
-  Accès à préserver
-  Cheminement piéton existant à mettre en valeur et ou à prolonger
-  Principe de liaisons douces à créer
-  Desserte agricole
-  Traversée piétonne prioritaire à mettre en place
-  Ouverture du parking pour maillage voirie à créer



#### 3 Vocation des espaces bâtis :

-  Equipements existants
-  Futur équipements
-  Secteur en cours d'urbanisation
-  Secteur où privilégier la mixité habitat / commerces / services / bureaux
-  Ilot en reconversion : activité existante en mutation
-  Résidence seniors
-  Activités
-  Rez-de-chaussée commerciaux à créer
-  Façade noble des activités
-  Patrimoine à préserver




#### 2 Aménagements extérieurs et paysagers :

-  Parking à créer ou à requalifier
-  Localisation préférentielle des stationnements
-  Aménagement d'espaces publics à créer
-  Espaces verts ou aménagements publics existants à conserver
-  Espace vert à créer
-  Traitement des eaux pluviales : bassins, fossés, noues, axes d'écoulement
-  Arbres / haies existant(e)s à conserver
-  Haie à créer
-  Traitement paysager des limites
-  Mise en valeur de la TVB
-  Présence d'aléa l'1 à intégrer à l'aménagement de la zone
-  Secteur de risques naturels sur la commune de Saint-Jean de Bournay
-  Espaces verts où l'implantation d'équipements publics est possible

#### 4 Principes d'épannelage des constructions :

-  Secteurs plus denses où les types maisons groupées, intermédiaires, petits collectifs sont à prioriser
-  Secteurs moins denses où les types maisons groupées, jumelées ou intermédiaires sont à prioriser

#### 5 Exemples de typologies (à titre illustratif) :

-  Type collectif
-  Type individuel groupé / intermédiaire
-  Type individuel pur

## IV- OAP PAR COMMUNE

# ARTAS



### Localisation des OAP dans la commune



### Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

Les OAP de la commune d'Artas se situent toutes dans la partie centrale de la commune à proximité immédiate du centre bourg de la commune. Les OAP 1 à 3 constituent un renforcement des tissus existants. Les OAP 4 et 5, plus étendues, représentent une extension du centre bourg, localisée cependant à proximité immédiate des services. En effet, la commune s'est développée sans créer de réelles dents creuses et ces deux secteurs vont permettre à la commune d'assurer son rôle de pôle relais dans l'armature du territoire de la région Saint-Jeanne.

L'OAP n°1, en zone UC, située entre le chemin de la combe de Pommiers et le cimetière sur une superficie d'environ 8500 m<sup>2</sup>.

L'OAP n°2, en zone UA, englobe les parcelles C1, 2, 3, 4, 198 et 199, le long de la route de Bourgoin et du chemin de la Manchette sur une superficie d'environ 6200m<sup>2</sup>.

L'OAP n°3, en zone UB, englobe la partie nord des parcelles D76, 87, 135 et 190, le long du chemin de Cinquin sur une superficie d'environ 3200m<sup>2</sup>.

L'OAP n°4 englobe les parcelles A507, 508, 511, 512, 513 et 945. Pour des questions de phasage, elle se découpe en deux zones 1Aub. Elle se localise à la sortie nord est du village le long de la rue du Metras. L'ensemble de l'OAP représente une superficie d'environ 2.6 ha.

L'OAP n°5 englobe les parcelles A899, 938, 939, 940, 953 et 777 pour partie. Pour des questions de phasage, elle se découpe également en deux zones 1Aub. Elle se localise à la sortie Nord /Ouest du village, le long de la route départementale 126. L'ensemble de l'OAP représente une superficie d'environ 2.5ha.

L'OAP n°6 concerne l'extension de la zone d'activités.

### Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne :

- pour les OAP n°1, 4 et 5 tendre vers 15 logements / hectare
- pour l'OAP n°2 tendre vers 55 logements / hectare
- pour l'OAP n°3 tendre vers 25 logements / hectare

### Sensibilités environnementales

Pour l'OAP n°2 : présence de risques naturels à prendre en compte dans l'aménagement de ce secteur.

Pour l'OAP n° 3 : présence de risques naturels et d'une activité d'extraction de matériau à moins de 200 mètres, à prendre en compte dans l'aménagement de ce secteur.

Pour l'OAP n°6 : haie arborée en limite sud très intéressante pour la faune en raison de la taille des arbres, notamment sur la partie ouest de la haie.

# ARTAS

## Orientations et principes d'aménagement



### OAP n°1

- Gérer les accès au site avec :
  - En partie sud, une entrée sur le chemin de la combe de Pommiers.
  - Une voirie publique secondaire de maillage, qui permettra de desservir l'ensemble des logements créés.
  - Deux accès depuis l'impasse de la Glacière, pour un principe de voiries de desserte secondaires.
- En limite avec les zones agricoles ou bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti, agricole, et végétal existant.
- Préserver dans la mesure du possible les arbres existants.

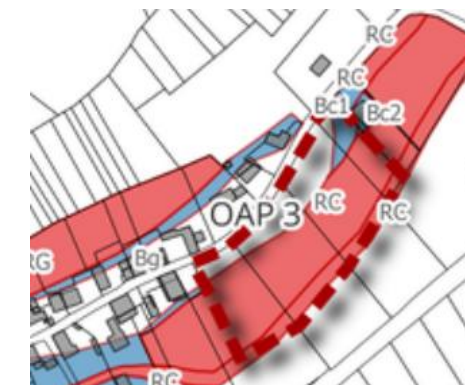
### OAP n°2

- Gérer l'accès au site par une entrée unique sur le chemin de la Manchette et interdire l'accès depuis la route de Bourgoin.
- Aménager un espace de jeux dans la pointe ouest du site.
- Préserver l'espace boisé au sud du site et la haie le long de la route de Bourgoin.
- Permettre l'aménagement d'un cheminement piéton le long des voiries longeant le site.
- La bibliothèque existante, peu adaptée, devra être repositionnée dans le nouveau programme.

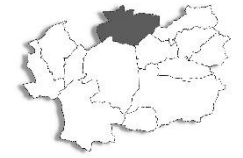
### OAP n°3

- Gérer l'accès au site par une entrée unique sur le chemin de Cinquin.
- Créer une voirie de desserte à l'intérieur du site qui dessert tous les logements créés et pourrait ressortir au sud sur la route de Bourgoin.
- Maintenir un espace de prairie naturelle le long du ruisseau et préserver sa ripisylve.
- Implanter les constructions en partie nord du site dans une bande le long du chemin de Cinquin.

*Risques naturels sur le secteur des OAP n°2 et 3*



# ARTAS



## Orientations et principes d'aménagement

### OAP n°4

- Créer une desserte en boucle du secteur depuis le chemin du Metras.
- Se raccorder au cheminement piéton à proximité.
- Aménager un espace commun au cœur du nouveau quartier, lieu de convivialité.
- Gérer la transition entre les maisons en périphérie du site et la future urbanisation de ce secteur en proposant un épannelage progressif et une diversité de logements.
- Préserver la haie au nord du site et les boisements à l'est.

### OAP n°5

- Gérer les accès en se connectant aux voiries existantes en périphérie du site
- Ne pas faire d'accès depuis la route départementale RD126
- Créer une haie champêtre en limite nord du site qui gère la transition avec la zone agricole
- Aménager un espace commun au cœur du nouveau quartier, lieu de convivialité.
- Gérer la transition entre les maisons en périphérie du site et la future urbanisation de ce secteur en proposant un épannelage progressif et une diversité de logements.



# ARTAS



## **OAP n°6 :**

Les objectifs pour ce secteur sont de poursuivre le développement économique de la zone d'activités à l'Est du centre-bourg et de renforcer sa cohérence et son attractivité, tout en requalifiant l'entrée de ville par la RD 53.

### Dessertes, sécurité des accès et stationnement

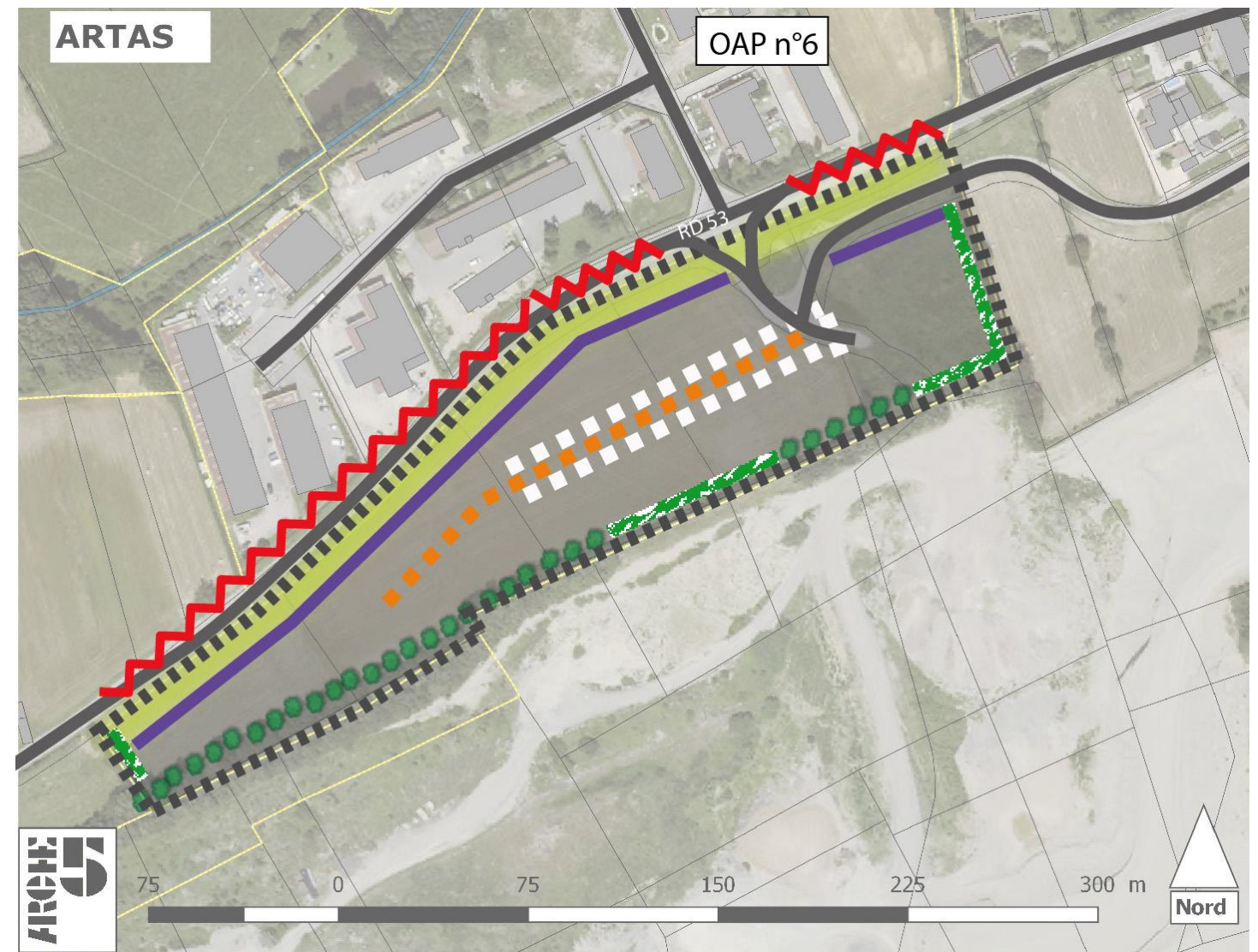
- Un accès existant à l'Est qui permet de desservir la zone par l'intérieur et ainsi éviter l'accès directement depuis la RD 53 (pour garantir la sécurité).
- Cet axe qui deviendra l'épine dorsale de la desserte de la zone et devra accueillir la majorité des stationnements afin de ne pas les localiser en périphérie de zone.

### Paysage, environnement

- Créer des aménagements paysagers le long de la RD 53 afin de valoriser cette entrée de ville.
- En limite avec la zone agricole, conserver les haies existantes. Quand il n'y a pas de haie, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

### Qualité architecturale, urbaine, prise en compte des nuisances

- Implanter les constructions de manière cohérente entre elles (par exemple comme les constructions périphériques) afin de proposer une organisation urbaine du site et une cohérence des implantations.
- Implanter les façades nobles le long de RD 53 pour garantir la qualité architecturale des futures constructions et pour créer un front bâti de qualité sur les secteurs les plus visibles depuis les grands axes de circulation.
- Le trait plein sur le graphisme ci-contre n'indique par un linéaire bâti mais un principe de localisation des façades nobles le long de ces axes.



# BEAUVOIR DE MARC



## Localisation des OAP dans la commune



## Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

Les 2 OAP de la commune de Beauvoir de Marc sont issues du PLU récemment approuvé. Elles se situent dans la partie centrale de la commune autour du cœur de vie et des équipements.

Elles sont localisées en périphérie directe de zones urbanisées et constituent toutes deux une première extension de cette enveloppe (qui pourra s'épaissir par la suite).

Les enjeux de leur urbanisation concernent tant les questions de maillages avec l'existant mais également à l'avenir que l'organisation interne des entités ou des questions de densité.

### Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne sur chaque OAP de 20 logements / hectare.

### Sensibilités environnementales

Pour l'OAP n°1 : présence de risques naturels en partie Nord. (Zone rouge identifiée au plan graphique 4.2.3). Cette partie de l'OAP est classée en zone 2AU et son ouverture à l'urbanisation ne sera rendue possible que sous réserve d'une étude complémentaire permettant de justifier de la gestion du risque.

Pour l'OAP n°2 : secteur au sein des périmètres des zones de dangers graves (PEL) et des zones de dangers très graves (ELS) du pipeline d'hydrocarbure.

### *Risques naturels sur le secteur de l'OAP n°1*



# BEAUVOIR DE MARC

## Orientations et principes d'aménagement

### OAP n°1

- Accès uniquement par le chemin des Granges ou la rue Les Granges.
- Conserver l'accès aux terrains agricoles à l'Est de la zone
- Doubler les dessertes internes créées par un trottoir.
- Créer des liaisons douces déconnectées de la voirie, qui devront : avoir une largeur minimale de 2 mètres, être réalisées dans un revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et personnes à mobilité réduite, être accompagnées d'une trame végétale permettant l'intégration paysagère du parcours.
- Mutualiser le stationnement des visiteurs.
- Prévoir des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales et la protection par rapport aux ruissellements en provenance des terrains en contre haut au Sud-Est. En particulier l'aménagement doit prévoir la reprise de l'arrivée d'eau pluviale liée à un réseau sous la RD.
- Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.
- Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent être enherbés sur toute leur surface ; avoir une pente de talus la plus faible possible, avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain.
- Les positionnements indiqués sur le plan ne le sont qu'à titre indicatif. L'étude spécifique d'aménagement devra déterminer précisément le volume et le positionnement des bassins de rétention.
- Prévoir l'aménagement des espaces paysagers qualitatifs, à travers notamment un écran paysager en limite du secteur.
- Concernant les épannelages des constructions dans ces secteurs, l'OAP inscrit un principe de mixité entre les secteurs les plus denses et ceux les moins denses afin, notamment, de s'adapter à l'environnement bâti.
- Concernant l'implantation des constructions, l'OAP définit des axes principaux de constructions à respecter.



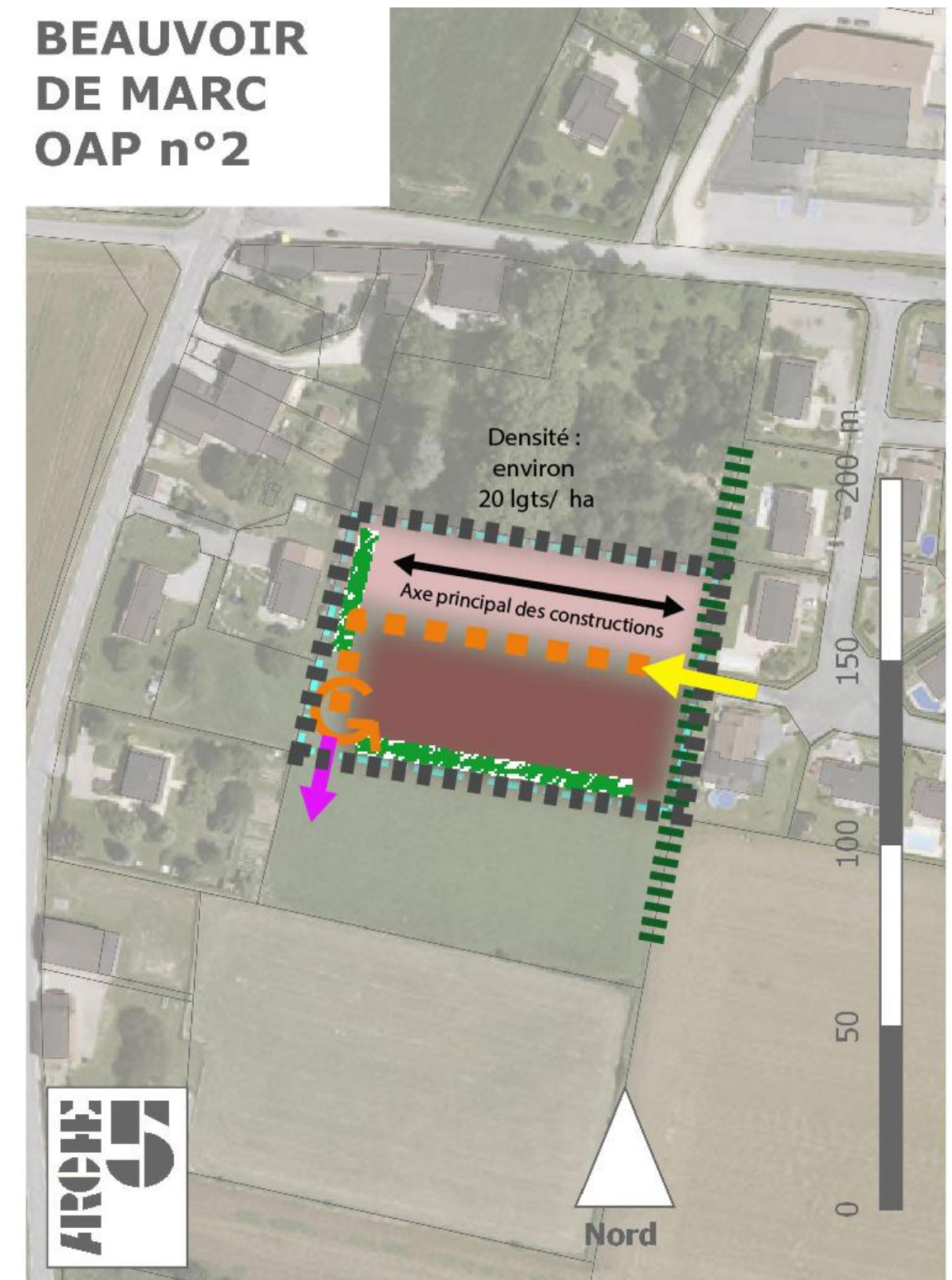
# BEAUVOIR DE MARC



## OAP n°2

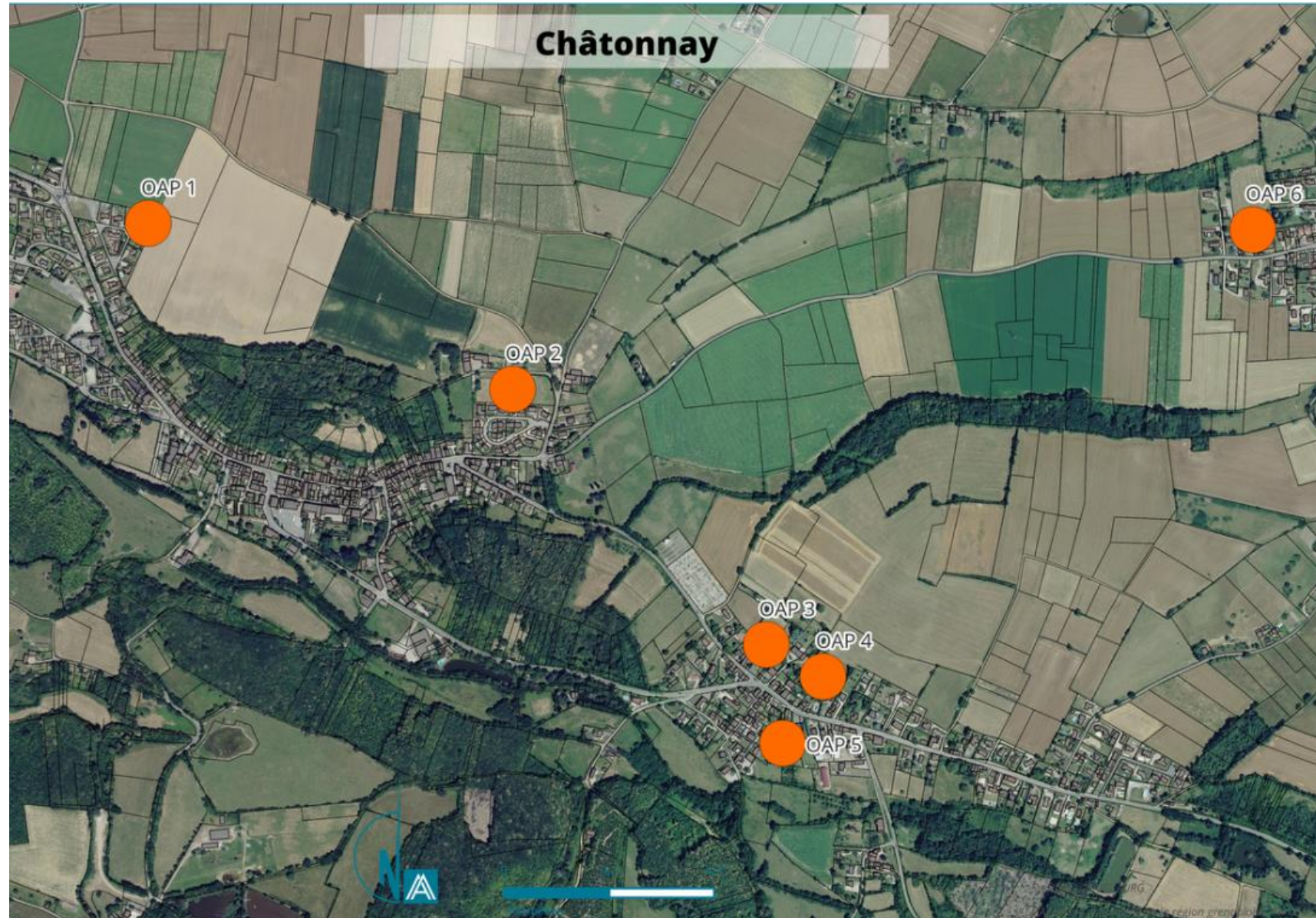
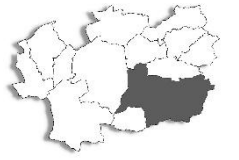
- Accès uniquement par le lotissement les Varilles et par un cheminement doux relié à la rue Varille.
- Prévoir des espaces de retournement qualitatifs avec une possibilité de stationnement.
- Laisser une emprise au Sud du tènement pour une éventuelle desserte future
- Doubler la desserte interne créée par un trottoir.
- Permettre une liaison à l'Est permettant de rejoindre facilement la rue Varille
- Créer des liaisons douces déconnectées de la voirie, qui devront : avoir une largeur minimale de 2 mètres, être réalisées dans un revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et personnes à mobilité réduite, être accompagnées d'une trame végétale permettant l'intégration paysagère du parcours.
- Mutualiser le stationnement des visiteurs.
- Prévoir des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales et la protection par rapport aux ruissellements en provenance des terrains en contre haut au Sud-Est. En particulier l'aménagement doit prévoir la reprise de l'arrivée d'eau pluviale liée à un réseau sous la RD.
- Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.
- Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent : être enherbés sur toute leur surface ; avoir une pente de talus la plus faible possible, avoir une profondeur adaptée aux configurations du terrain.
- Concernant les épannelages des constructions les secteurs les moins « denses » sont prévus au Nord (sans gêne pour l'environnement bâti) et les secteurs les plus denses au Sud (en contact avec la zone agricole) afin de s'adapter à l'environnement bâti.
- Concernant l'implantation des constructions, l'OAP définit des axes principaux de constructions à respecter.

## BEAUVOIR DE MARC OAP n°2



# CHATONNAY

## Localisation des OAP dans la commune



L'OAP 1 a pour but de conforter le centre bourg de la commune par une offre de logement mixte. Bien qu'en extension, elle représente le seul secteur non soumis à risque et facilement urbanisable. Elle englobe une zone 1AUb constituée de la parcelle AC109 et du sud des parcelles AC 110, 111, 112, 114, 204 et 206 sur une superficie d'environ 3,3ha.

L'OAP 2 en zone UC se situe au nord d'un lotissement récemment réalisé à proximité immédiate des équipements de la commune, et est reliée par des cheminements piétons sécurisés. Elle recouvre la parcelle AD613 et l'est de la parcelle AD 575 sur une superficie d'environ 8600m<sup>2</sup>.

L'OAP 3 englobe les parcelles AE210, 213 et 265 en zone UC et s'étend sur une superficie d'environ 3670m<sup>2</sup>.

L'OAP 4 sur une zone 1AUc comprend la parcelle AE196 et le sud-ouest de la parcelle AE186 sur une superficie d'environ 4600m<sup>2</sup>.

L'OAP 5, sur une zone 1AUc également, s'étend sur une superficie d'environ 4850m<sup>2</sup>.

L'OAP 6, en zone UC englobe les parcelles AE410, 412 et le sud de la 414 sur une superficie d'environ 5160m<sup>2</sup>.

### Densités et mixité sociale

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne :

- pour l'OAP n°1 tendre vers 25 logements / hectare et réaliser 13 LLS à minima
- pour les OAP 2 à 6, tendre vers 14 logements / hectare

### Présentation du contexte du site, de l'environnement et des enjeux identifiés

La commune de Châtonnay est la plus étendue de la région Saint Jeannaise. Elle est constituée de deux hameaux principaux : Saint Christophe et le centre bourg ; et de nombreux hameaux au nord-est de ce noyau principal. Les OAP se localisent en priorité dans ce cœur névralgique de la commune : les OAP 3 à 5 dans le hameau de Saint Christophe, dans des dents creuses, et les OAP 1 et 2 en extension du centre bourg. L'OAP 6 se trouve dans le hameau en limite de Sainte Anne sur Gervonde.

### Sensibilités environnementales

Pour les OAP n°1, 4 et 6 : présence de risques naturels à prendre en compte dans l'aménagement de ces secteurs.

# CHATONNAY

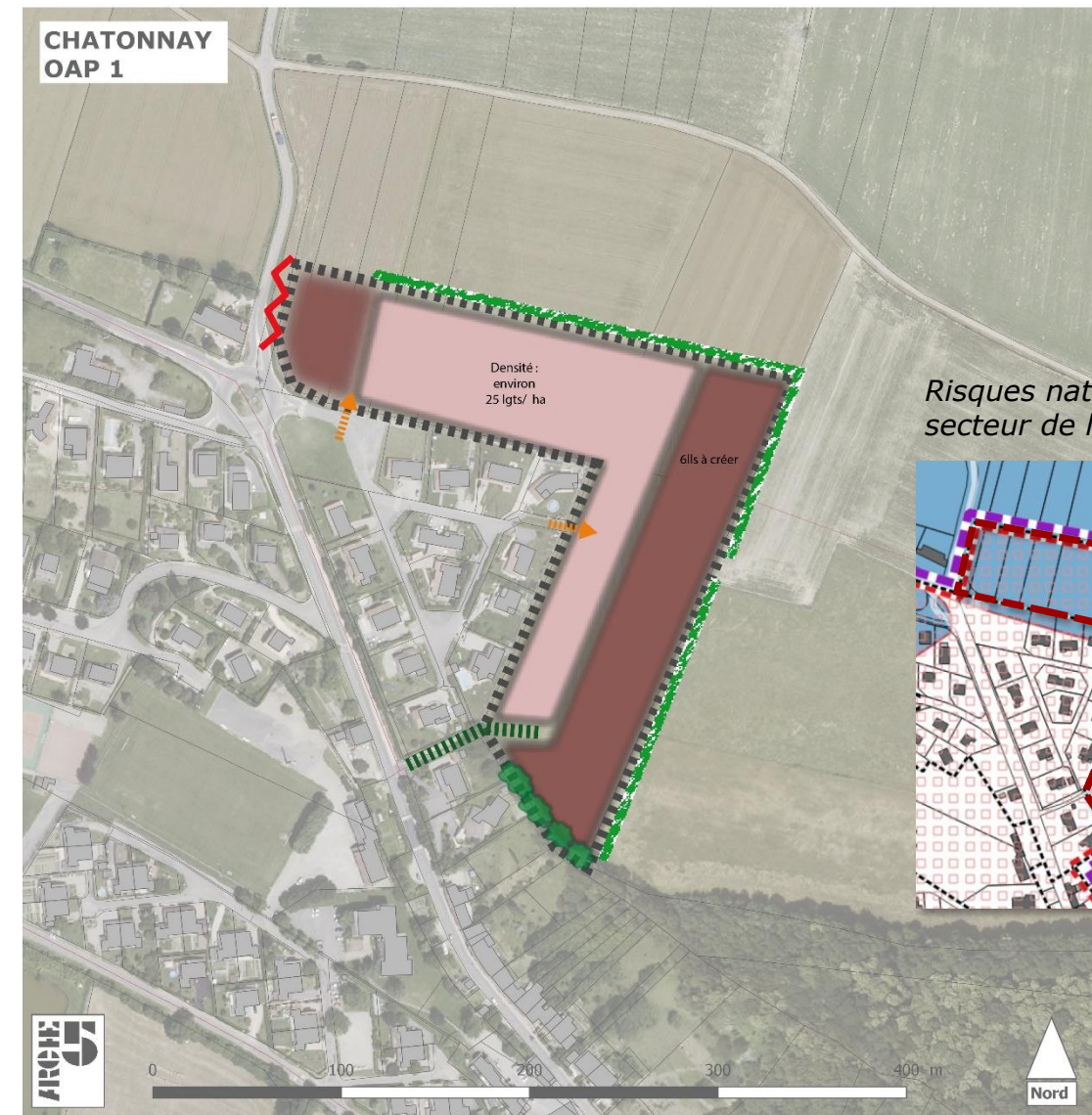
## Orientations et principes d'aménagement

### OAP n°1

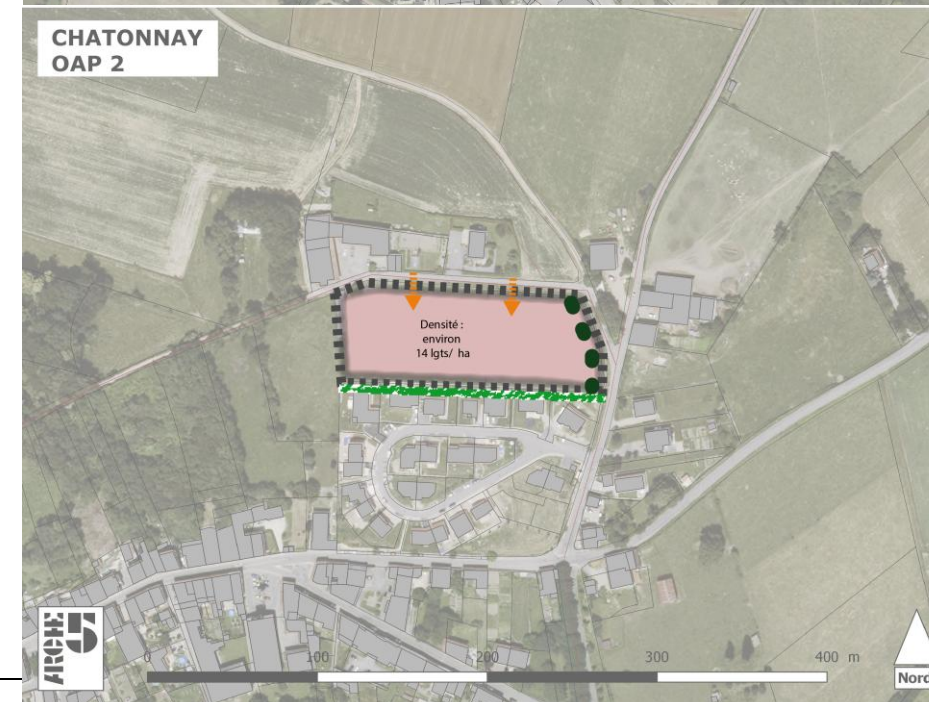
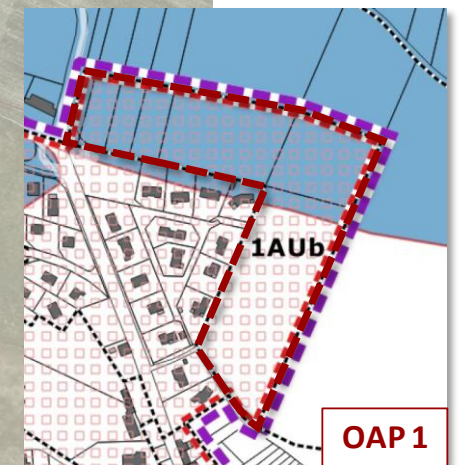
- Deux accès au maximum seront possibles : depuis le rond-point en entrée de commune entre la RD502 et la RD56b, et/ou à l'Est en se raccrochant au lotissement de la Croix Blanche. L'accès par le lotissement de la Croix Blanche ne sera cependant possible que sous couvert de l'acquisition de l'emplacement réservé positionné sur la parcelle AC220.
- Interdire l'accès directement depuis la RD56b
- Réaliser un cheminement piéton au sud du site qui rejoigne les aménagements prévus le long de la RD502 pour rejoindre le cœur du bourg.
- Préserver les arbres/haies existants au sud du site dans la mesure du possible.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires en bordure du lotissement la croix blanche et une densité plus forte ensuite ou sur la RD56b avec des logements type intermédiaires ou petits collectifs. Prévoir un programme de 13 LLS.

### OAP n°2

- En limite de la partie Est, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.



Risques naturels sur le secteur de l'OAP n°1



# CHATONNAY

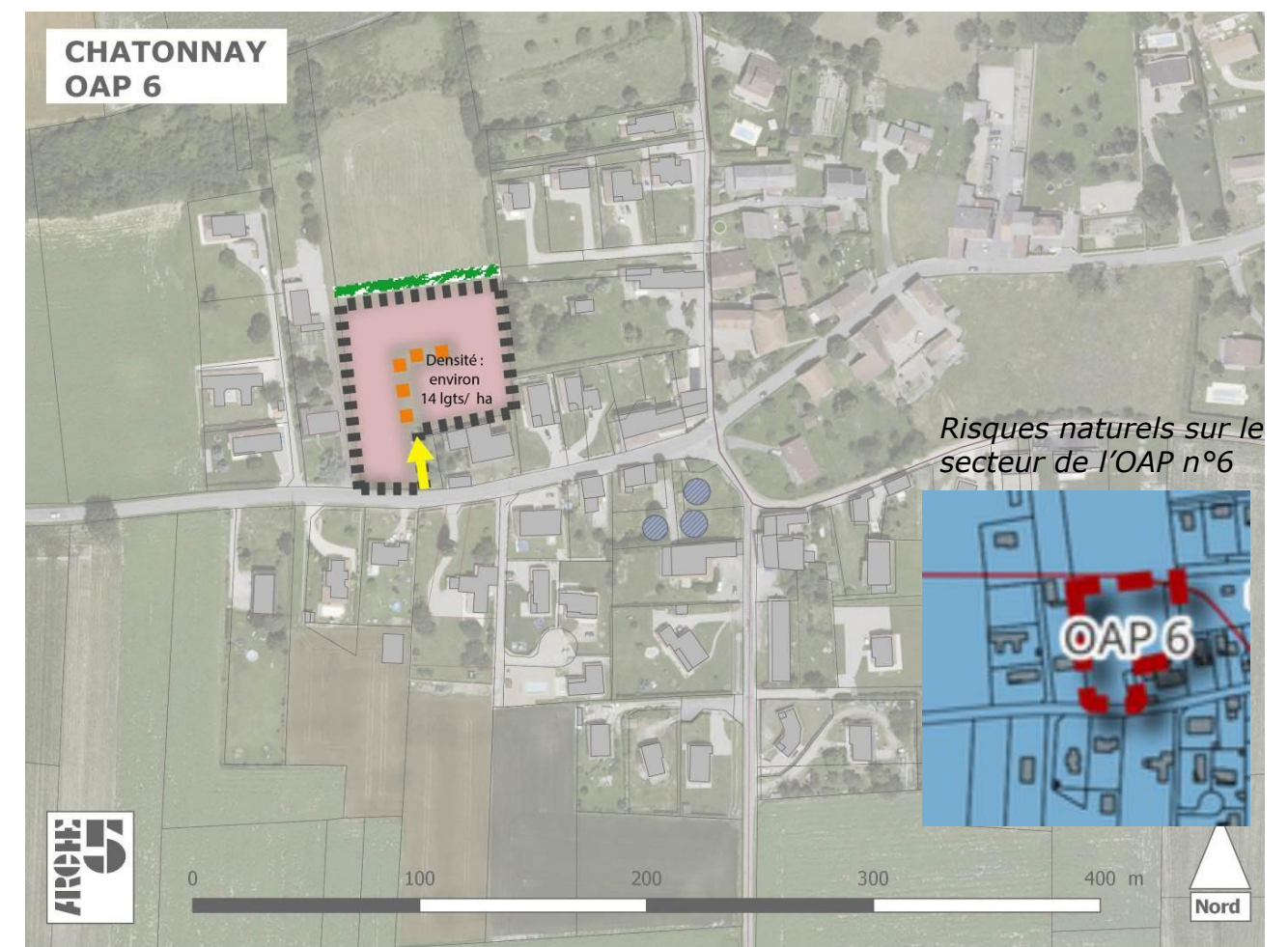
## OAP n°3,4 et 5

- Créer une voirie secondaire qui dessert l'ensemble des logements créés reliée aux voiries communales.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.
- Pour l'OAP 3 gérer l'accès depuis la rue du 11 novembre
- Pour l'OAP 4 gérer l'accès depuis l'impasse de la fontaine.
- Pour l'OAP 5 gérer l'accès depuis la RD502



## OAP n°6

- Créer un accès unique sur la route du Ginet (RD56) puis une voirie qui gère l'accès à tous les logements créés
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.



# CULIN

## Localisation des OAP dans la commune



## Présentation du contexte du site, de l'environnement et des enjeux identifiés

L'OAP de la commune de Culin se situe au cœur du centre bourg de la commune, **sur** une grande dent creuse dont une partie est soumise à un risque fort de ruissellement sur versant. Elle recouvre une zone 1AUC et une zone N correspondant à cette zone de risque. L'ensemble recouvre une superficie de 1,3ha dont seul 4976 m<sup>2</sup> constructible.

## Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne :

- pour l'OAP n°1 tendre vers 25 logements / hectare (calculés sur l'emprise de la zone 1AUC)

## Sensibilités environnementales

Présence de risques naturels à prendre en compte dans l'aménagement de ce secteur.

Présence d'arbres isolés de grande taille intéressants pour la faune.



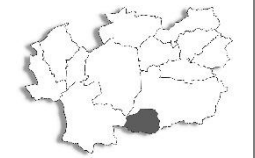
## Orientations et principes d'aménagement

### OAP n°1

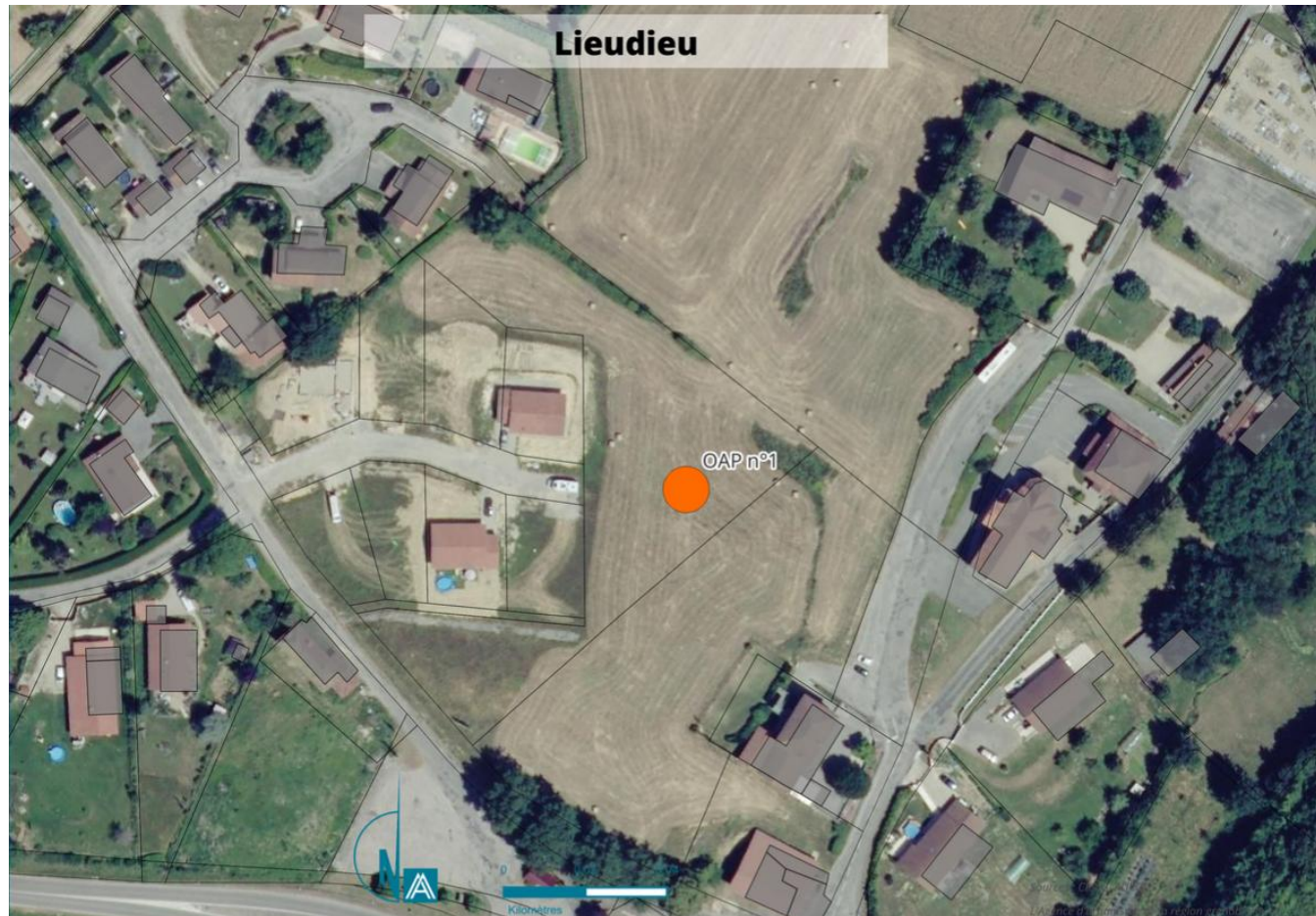
- Gérer l'accès au site par une entrée unique sur le chemin Pré Badin.
- Interdire d'autres accès depuis ce chemin
- Gérer l'écoulement des eaux pluviales au cœur du site dans un espace naturel entretenu.
- Réaliser des cheminements piétons du nord au sud et vers les équipements (école) et le centre bourg.
- Préserver les arbres existants dans la mesure du possible.
- Proposer une densité plus forte dans ce secteur, de type intermédiaire, maisons groupées ou collectif.



# LIEUDIEU



## Localisation des OAP dans la commune



## Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne :

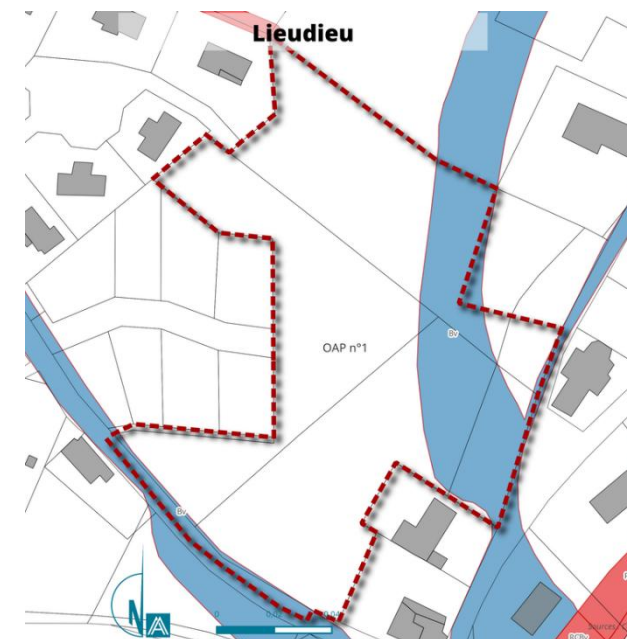
- pour l'OAP n°1 tendre vers 14 logements / hectare

## Sensibilités environnementales

Sur ce secteur, on note la présence d'une zone humide localisée non recensée dans la bibliographie. Repérée d'après le critère végétatif elle est alimentée par des écoulements de surface. L'OAP en tient compte et un ER est inscrit sur ce secteur.

Une prise en compte de la présence de risques naturels et de la proximité de la RD522 et nuisances acoustiques associées, est nécessaire dans l'aménagement de ce secteur.

## *Risques naturels sur le secteur de l'OAP*

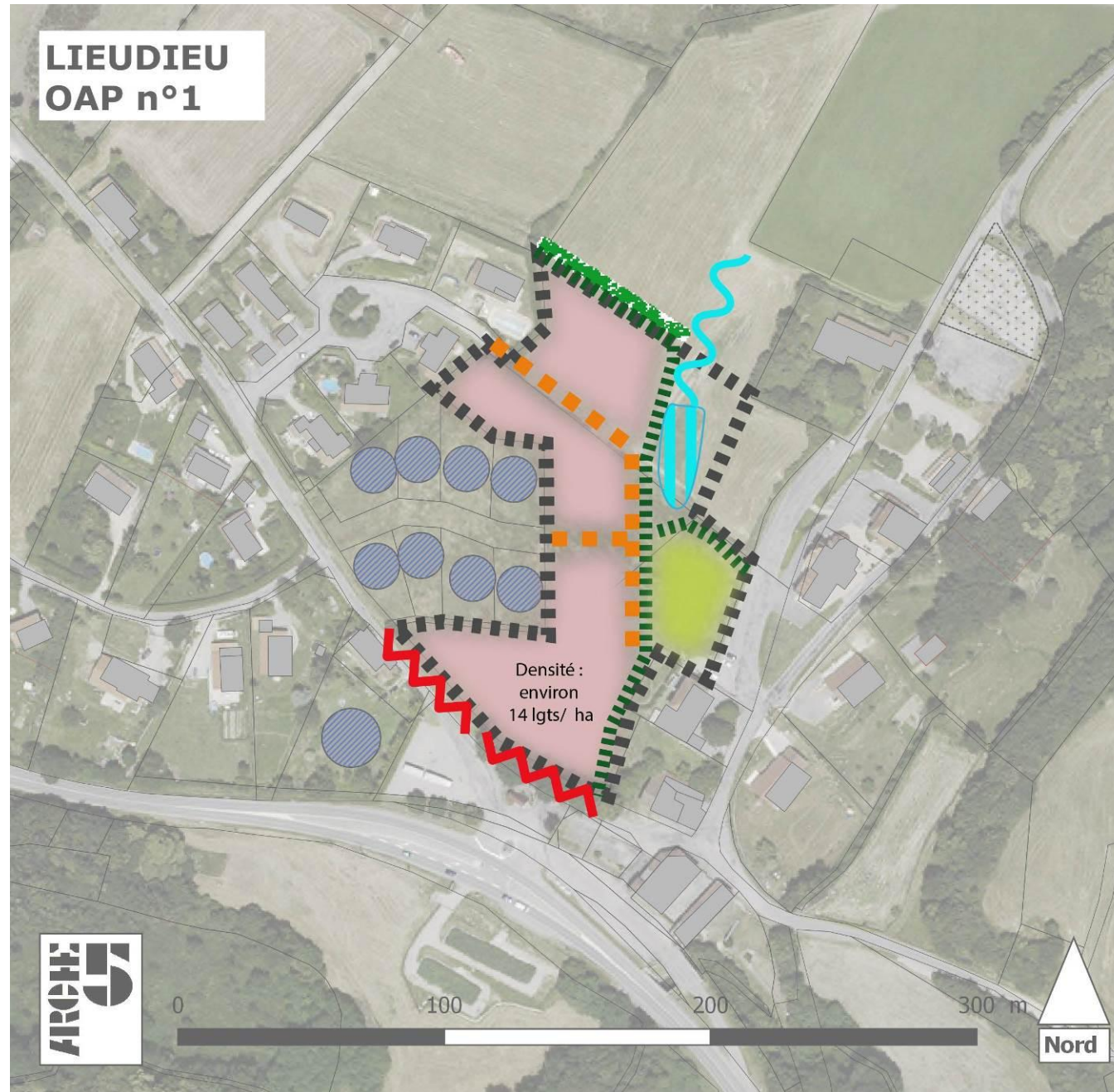
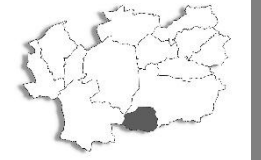


## Présentation du contexte du site, de l'environnement et des enjeux identifiés

L'OAP de la commune de Lieudieu se situe au cœur du centre bourg de la commune. Elle recouvre une zone 1Aub sur une superficie d'environ 1,4ha. Elle a pour but de conforter le centre bourg à proximité des équipements et services de la commune. Elle englobe les parcelles B945 et 969 et le sud de la parcelle B825.

# LIEUDIEU

## Orientations et principes d'aménagement



### OAP n°1

- Gérer l'accès au site depuis les voiries existantes à l'ouest du site.
- Créer une voirie secondaire qui dessert l'ensemble des logements créés.
- Interdire l'accès véhicule depuis la route de Cazeneuve.
- Gérer l'écoulement des eaux pluviales à l'est du site et préserver la zone humide repérée.
- Aménager un espace récréatif au sud de cette zone humide.
- Réaliser des cheminements piétons du nord au sud et vers les équipements et la future place.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

# MEYRIEU LES ETANGS

## Localisation des OAP dans la commune

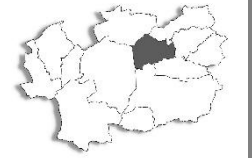


## Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

Les OAP n°1 et 2 de la commune de Meyrieu-les-Etangs se situent à proximité immédiate du centre bourg de la commune.

L'OAP n°1 recouvre une zone 1Aub sur une superficie d'environ 1,6 ha. Elle a pour but de conforter le centre bourg à proximité des équipements et services de la commune avec un quartier mixte et qualitatif. Elle englobe la parcelle C9976 et les fonds de jardin des parcelles C355, 358, 865 et 866 ainsi que la parcelle C969 pour partie.

L'OAP n°2 englobe un ensemble de parcelles en long perpendiculaires à la RD56B (C904 à 907) en zone UC sur une superficie de 4875m<sup>2</sup>.



## Densités

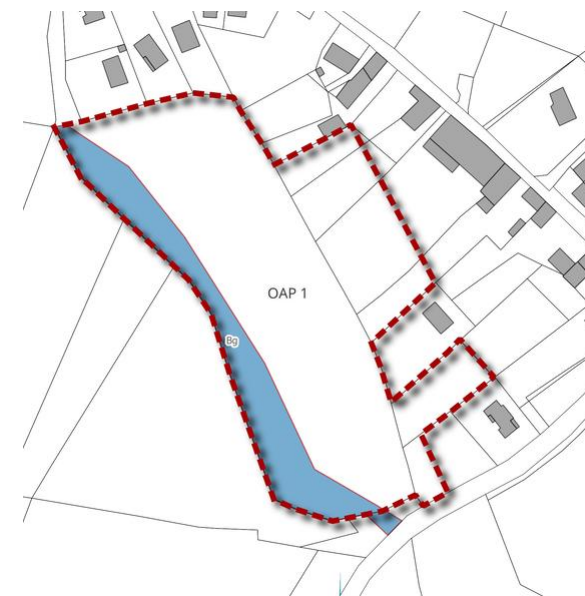
Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne :

- pour l'OAP n°1 tendre vers 22 logements / hectare
- pour l'OAP n°2 tendre vers 12 logements / hectare

## Sensibilités environnementales

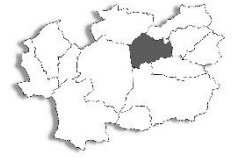
Pas de sensibilité environnementale recensée sur ce site, si ce n'est la présence de risque faible de glissement de terrain sur l'OAP 1, à intégrer dans l'aménagement de ce secteur.

*Risques naturels sur le secteur de l'OAP 1*



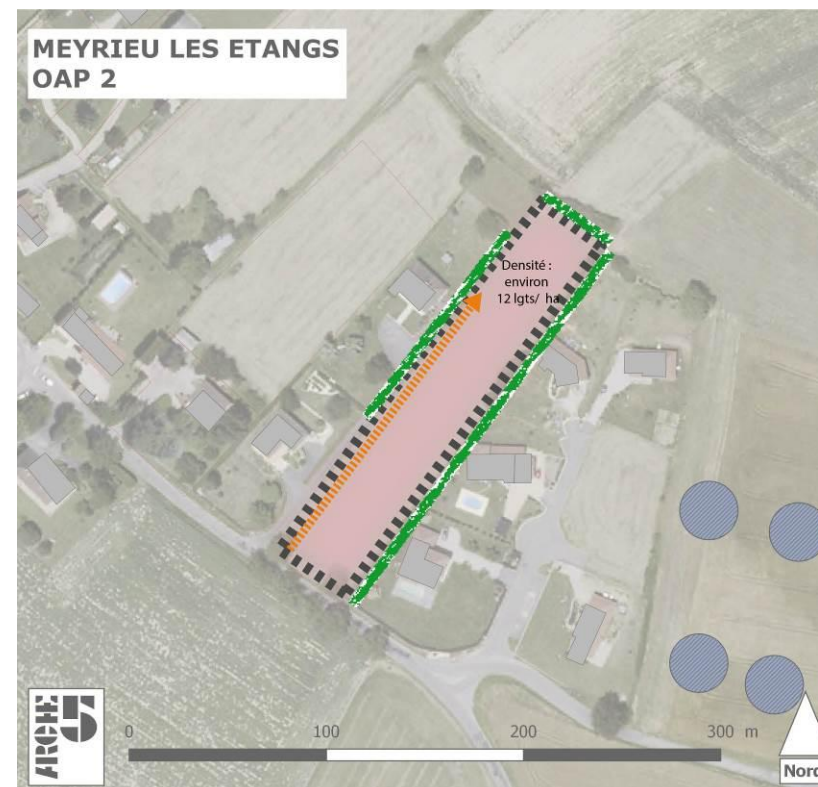
# MEYRIEU LES ETANGS

## Orientations et principes d'aménagement



### OAP n°1

- Gérer l'accès au site depuis la route départementale au sud, poursuivi par une voirie secondaire permettant de desservir l'ensemble des logements créés.
- Aménager un espace récréatif au sud du secteur.
- Réaliser des cheminements piétons du nord au sud et vers les équipements et le centre de la commune.
- Préserver la végétation existante à proximité de l'étang pour préserver ce site.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées en limite des secteurs déjà construits et une densité plus forte à proximité de la voirie nouvelle, de type intermédiaire ou collectif.



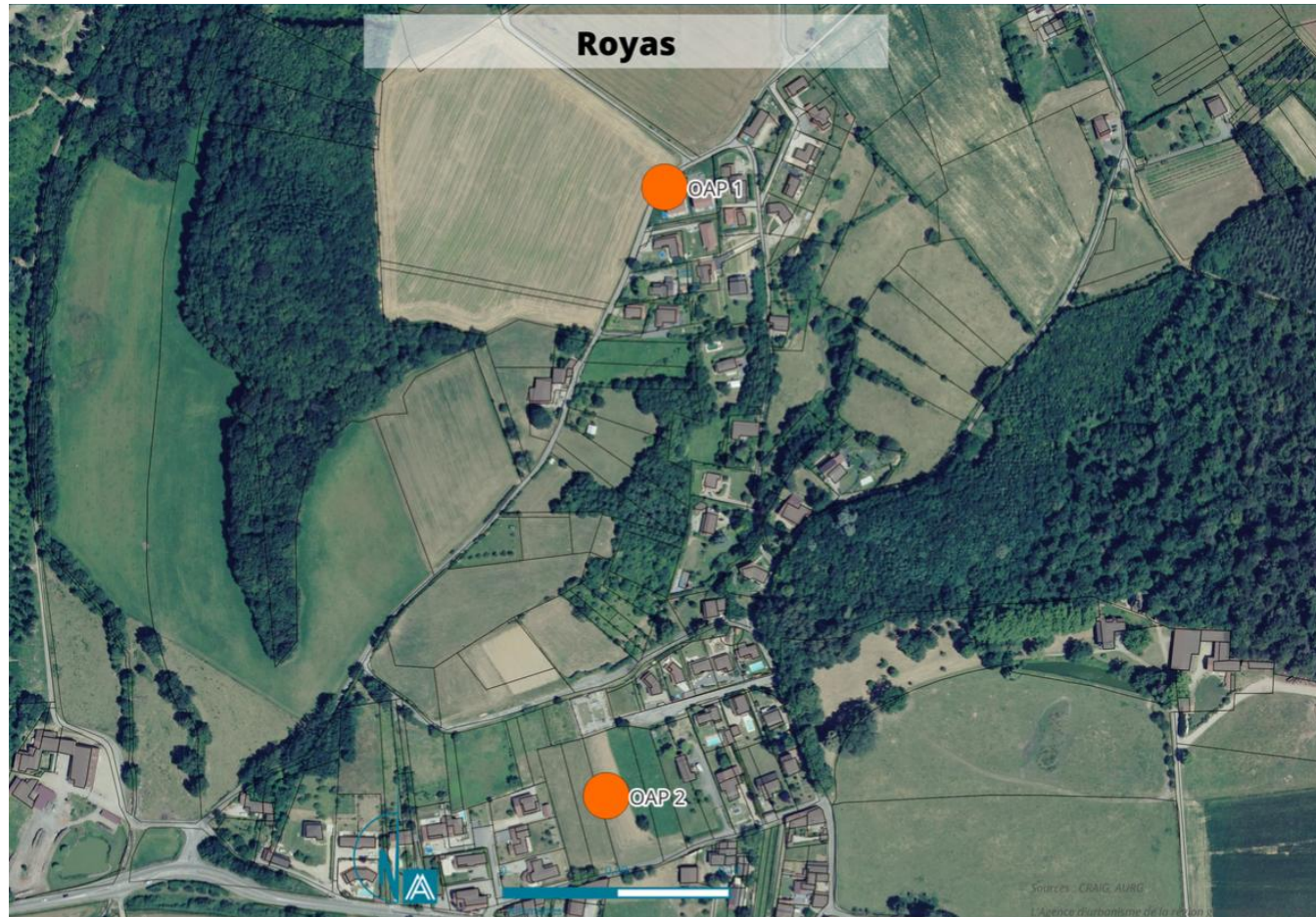
### OAP n°2

- Gérer l'accès au site depuis la route de beau soleil permettant de desservir l'ensemble des logements créés.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.

# ROYAS



## Localisation des OAP dans la commune



## Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

L'OAP n°1 de la commune de Royas se situe à proximité immédiate du centre bourg de la commune sur deux zones 1AUc et l'OAP n°2 en zone 1AUb dans le centre de la commune.

Les 2 OAP ont pour but de conforter le centre bourg à proximité des équipements et services de la commune par des formes urbaines plus denses adaptées à leur environnement bâti. Elles représentent en effet des enjeux plus importants en matière de densification au vu de leur situation dans la commune et de leur surface.

## Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne de 15 logements / hectare sur chacune des OAP.

## Sensibilités environnementales

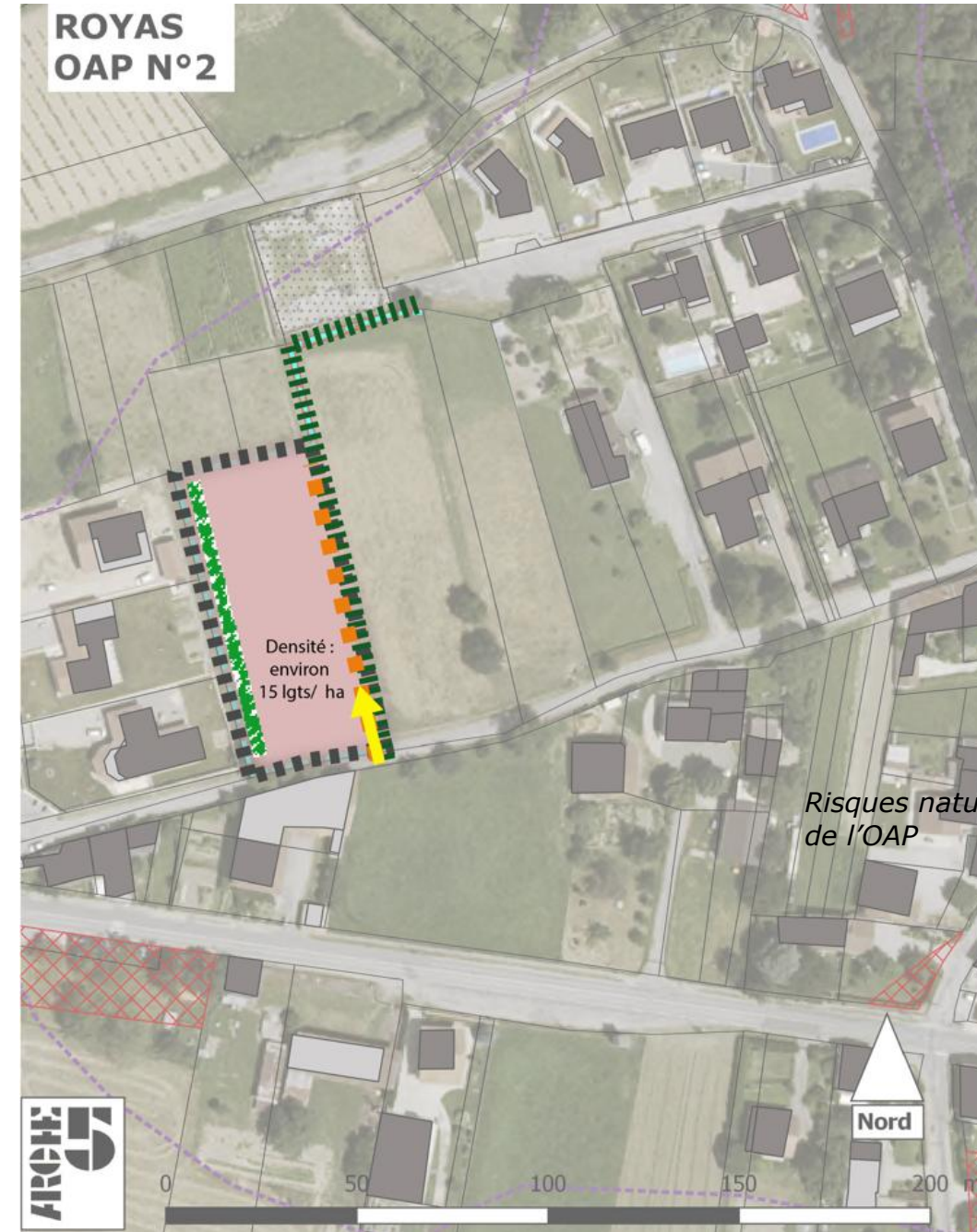
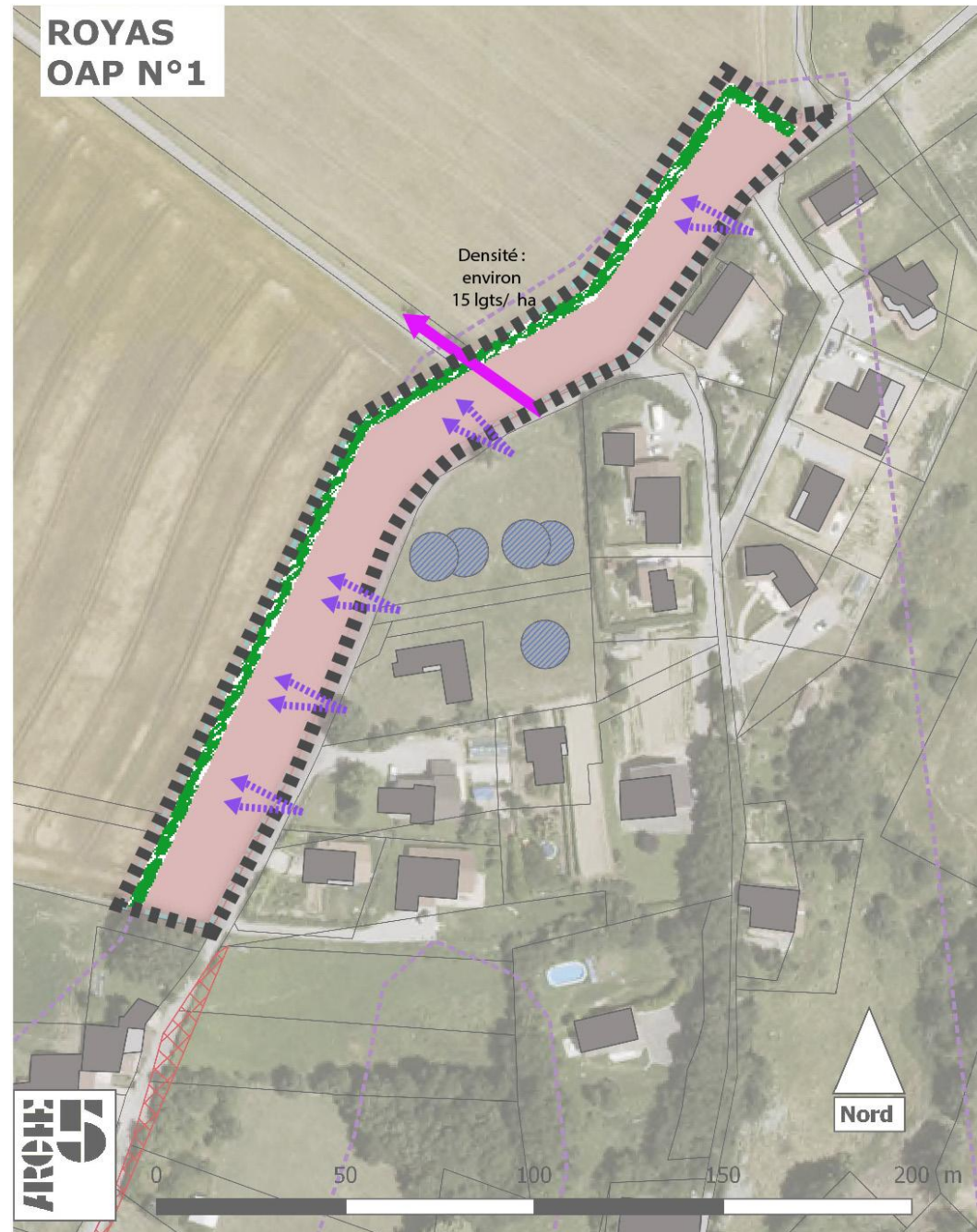
Présence de risque faible de glissement de terrain sur l'OAP 2, à intégrer dans l'aménagement de ce secteur.

## Orientations et principes d'aménagement

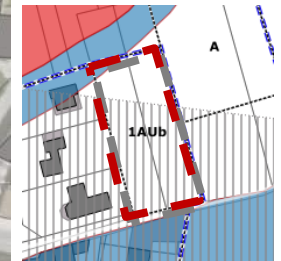
### OAP n°1 et n°2

- Gérer les accès aux sites par des rues existantes : Chemin de Charbonnière pour l'OAP n°1 et rue du Village pour l'OAP n°2.
- Pour l'OAP n°1, les accès seront regroupés afin d'en limiter le nombre. La faible épaisseur de la zone bâtie ne permet pas de recréer des accès à l'intérieur. Afin de sécuriser également cette voie, un emplacement réservé a été inscrit tout le long des 2 zones 1AUc, afin de l'élargir.
- Pour l'OAP n°2, un accès unique à la zone suffira à desservir l'ensemble des constructions par une rue centrale qui sera accompagnée d'un cheminement piéton qui reliera la rue du Village et la Maleissa.
- Pour l'OAP n°1, traiter la limite des sites vers les zones agricoles par un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Cette limite est d'autant plus importante qu'il s'agit d'une limite forte à l'urbanisation, en limite avec des zones agricoles dont la vocation devra être maintenue à long terme.
- Pour l'OAP n°2, en limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Pour les 2 OAP, proposer une densité adaptée à leur environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires sur les 2 sites situés à proximité de secteurs déjà construits et peu denses.

# ROYAS



Risques naturels sur le secteur de l'OAP



# SAVAS MEPIN

## Localisation des OAP sur la commune :

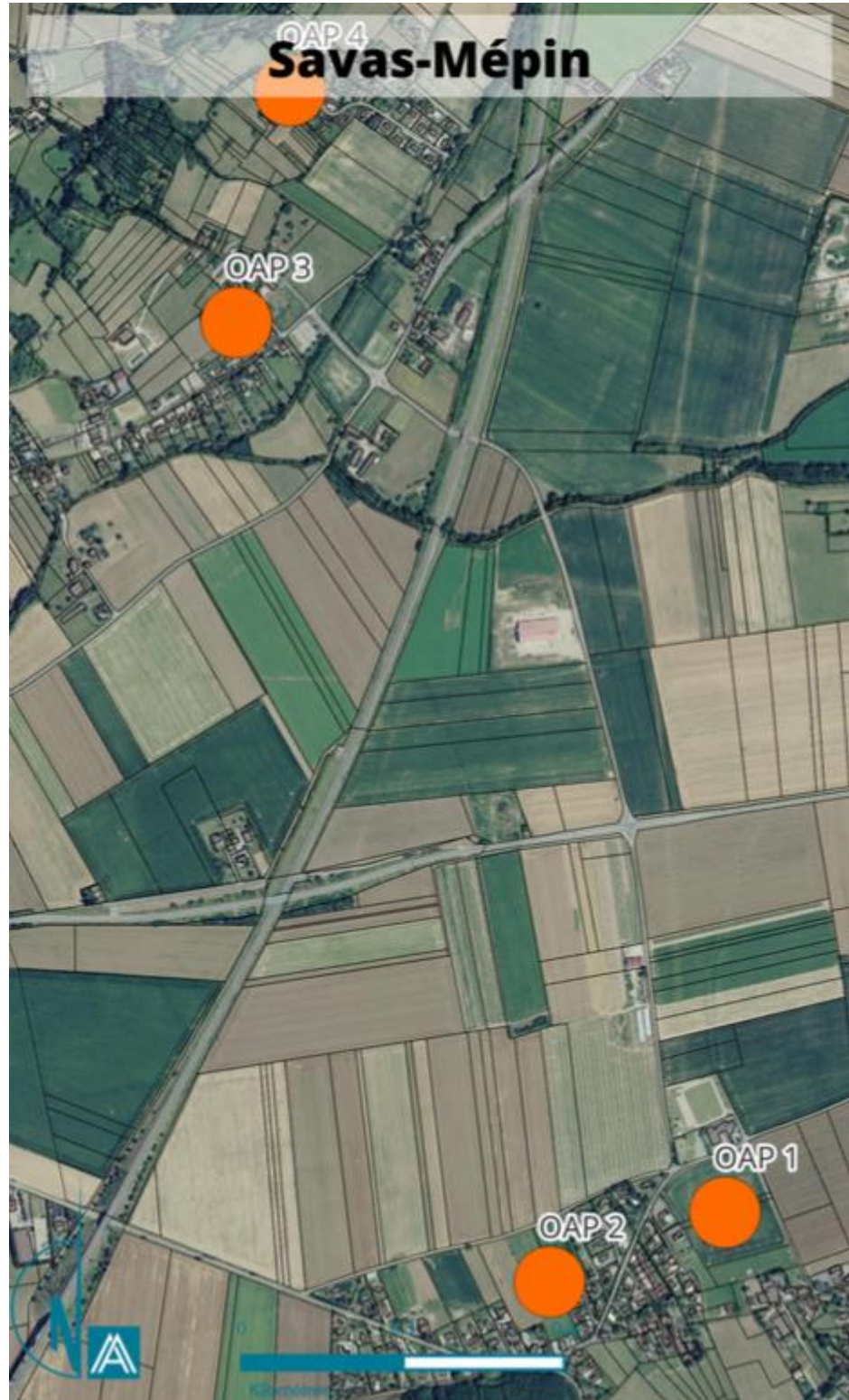
### Présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés

Les 4 OAP de la commune de Savas Mépin se répartissent sur les 2 villages, les n°1 et 2 sur Mépin et les n°3 et 4 sur Savas.

Les OAP n°1 et n°2 sont constituées de grandes entités en extension d'une urbanisation concentrée qui ne laisse aucune dent creuse disponible. Elles sont délimitées par des voies existantes et permettent de conforter le cœur du village de Mépin.

Ces OAP n°1 et 2 présentent des enjeux plus importants en matière de densification et de diversité des fonctions urbaines car elles sont situées au plus près du cœur du village et des équipements structurants de la commune.

Les OAP n°3 et 4 situées autour du village de Savas constituent plutôt un complément



d'urbanisation autour de lotissements existants. Les enjeux en termes de densification ou de mixité sont moindres.

### Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne sur chaque OAP :

OAP n°1 et 2 : tendre vers 15 logements / hectare

OAP n° 3 et 4 : tendre vers 10 logements / hectare

### Sensibilités environnementales

Pour les OAP n°1 et 2 : elles sont situées dans un périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable et à ce titre l'assainissement individuel y est strictement encadré. Elles sont également incluses dans les zones de danger graves (PEL) et très graves (ELS) d'un pipeline d'hydrocarbure.

Pour l'OAP n°1 : présence en outre d'une haie arbustive en limite nord, très intéressante pour la faune en lien avec la pâture proche. L'OAP n°2 est concernée par un risque naturel à intégrer à l'aménagement de ce secteur.

Pour les OAP n°3 et 4 : présence de risques naturels à intégrer dans l'aménagement de ces secteurs. L'OAP n°4 est également en limite d'un corridor écologique local, et est constituée pour partie d'une pelouse sèche. L'aménagement de ce secteur devra donc tenir compte de ces enjeux en prévoyant notamment des mesures permettant une compensation de la pelouse sèche préalablement à l'urbanisation de la zone.

### Orientations et principes d'aménagement

#### OAP n°1

- Le site de l'OAP n°1 présente la particularité d'être bordé à l'Est par le pipeline du SPSE (transport pétrolier) qui impose une bande d'inconstructibilité de 15 mètres de part et d'autre du pipeline. L'OAP prévoit également que ce pipeline ne soit pas franchi par des voiries de desserte automobile.
- La partie Nord du site étant réservée à l'accueil d'équipements publics, les accès aux secteurs d'accueil de logements s'effectueront depuis la route de la Mairie l'Est.
- Comme le pipeline longe tout le site sur sa partie Ouest, seul un cheminement piéton sera prévu permettant de relier le secteur de futur équipement au chemin de la Fromentière au Sud (voir les conditions de réalisation à proximité du pipeline).



# SAVAS MEPIN

- Les voiries de desserte interne pourront accueillir de manière préférentielle les stationnements nécessaires à l'opération, évitant ainsi de diffuser des véhicules à l'intérieur des ilots bâtis.
- La limite vers les zones agricoles, les zones d'habitat périphérique situées à l'Ouest, et la zone de futur équipement sera traitée par un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Un espace vert ou espace public sera réalisé dans le triangle au Nord /Ouest du site, pouvant accueillir des jeux pour enfants, un terrain de boules, etc...ainsi que de petits aménagements permettant d'animer cet espace.
- Concernant la vocation des espaces bâtis, la vocation de la zone est une zone mixte à dominante d'habitat.
- Concernant les épannelages des constructions les secteurs les plus « denses » sont prévus en cœur de zone et les secteurs les moins denses en périphérie afin de s'adapter à l'environnement bâti.

## OAP n°2

- Créer une voie de desserte interne qui soit également un maillage la route des Cerisiers au Sud et La Fromentière au Nord.
- Accompagner cette desserte par un cheminement piéton qui traverse le site du Nord au Sud.
- Intégrer le traitement de la problématique des eaux pluviales par la réalisation d'un bassin au Nord du site (en dehors du site même de l'OAP).
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Concernant la vocation des espaces bâtis, la vocation de la zone est une zone mixte à dominante d'habitat.
- Concernant les épannelages des constructions les secteurs les plus « denses » sont prévus en cœur de zone et les secteurs les moins denses en périphérie afin de s'adapter à l'environnement bâti.

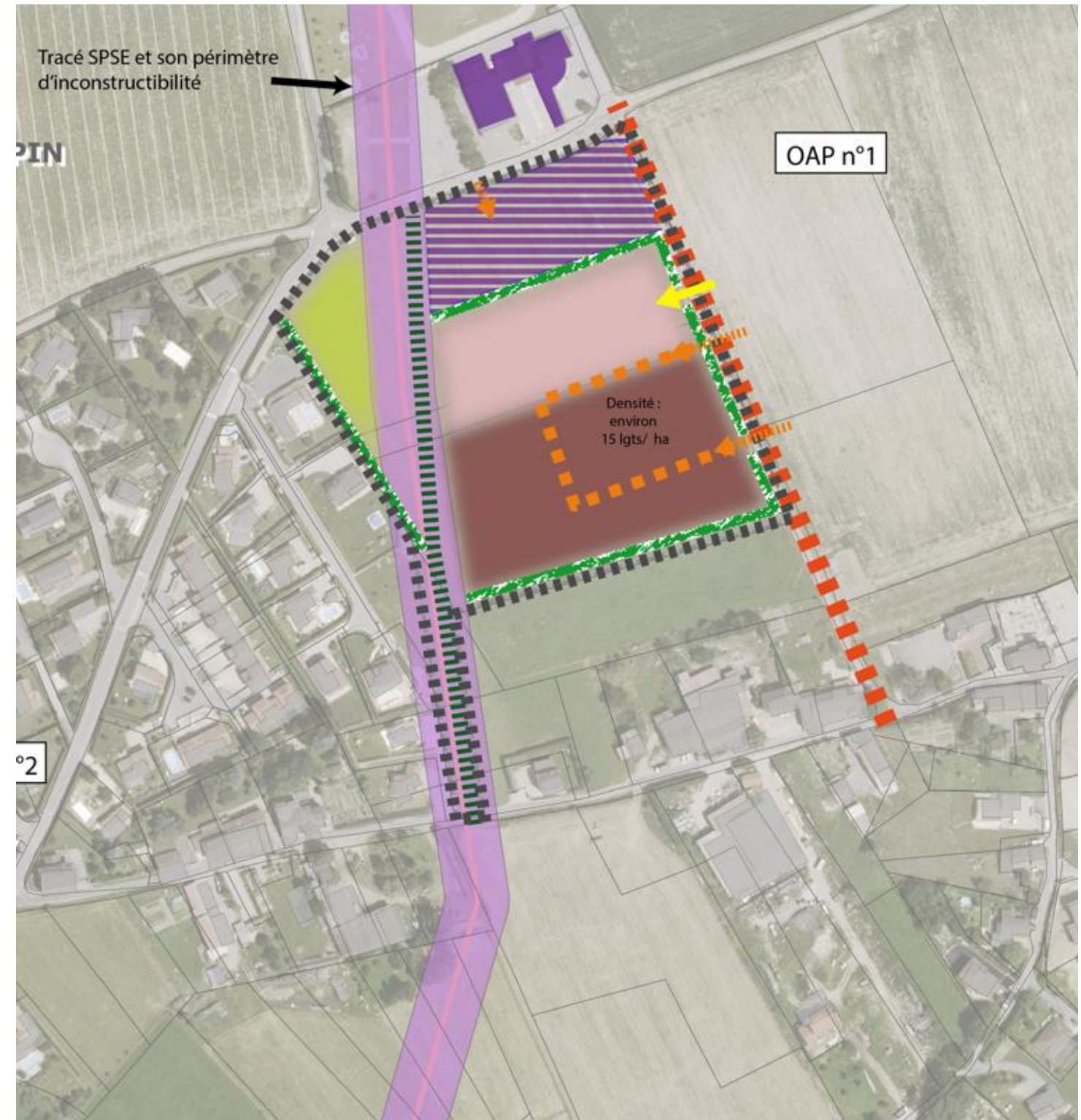
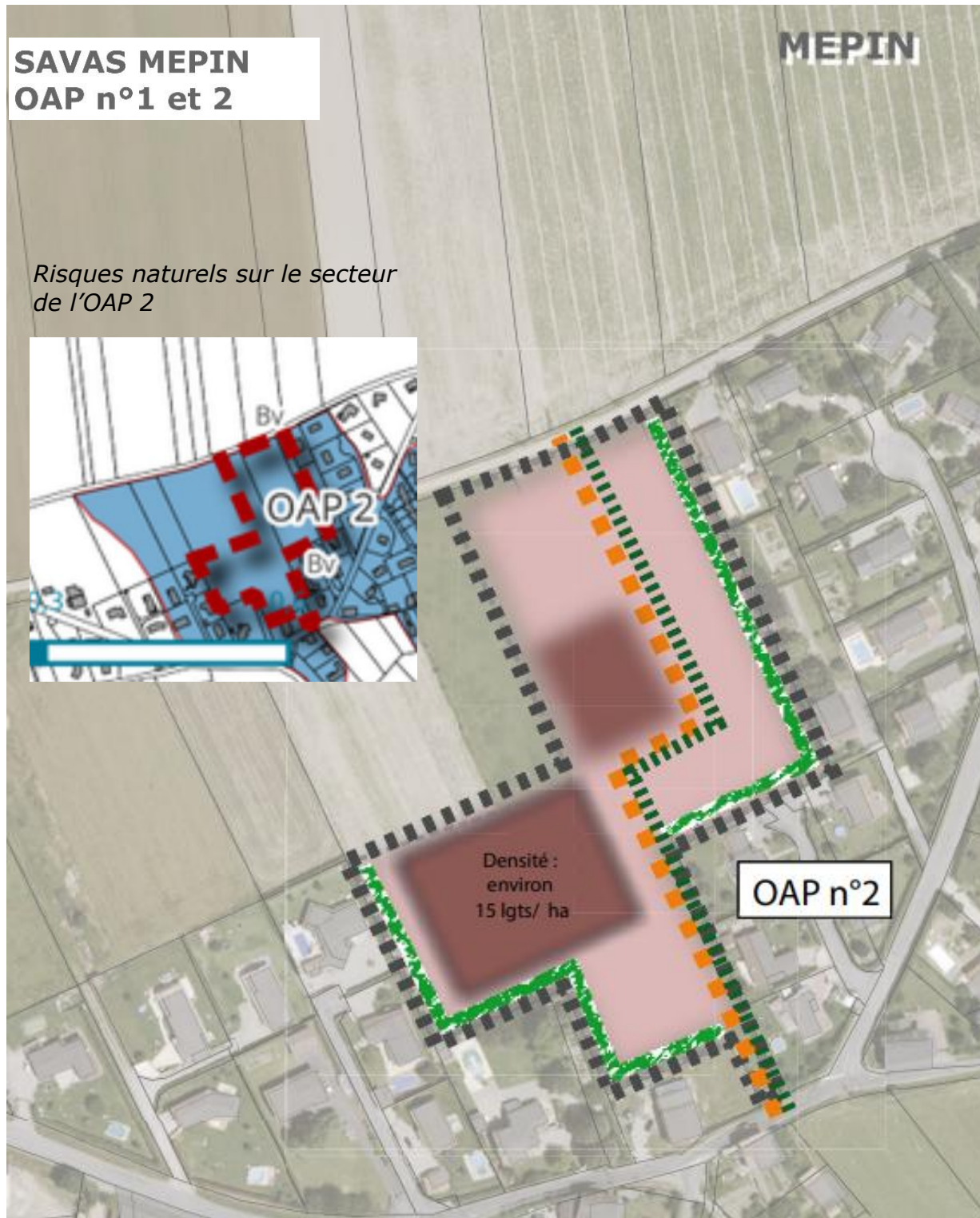
## OAP n°3 et 4

- Gérer les accès aux sites par des rues existantes : rue de Chichatenay pour l'OAP n°3 et lotissement les Bonneveaux pour l'OAP n°4. La situation des 2 terrains ne laisse beaucoup de marge de manœuvre sur les accès.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Traiter la limite des sites vers les zones agricoles par un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

## SAVAS MEPIN OAP n°3 et 4

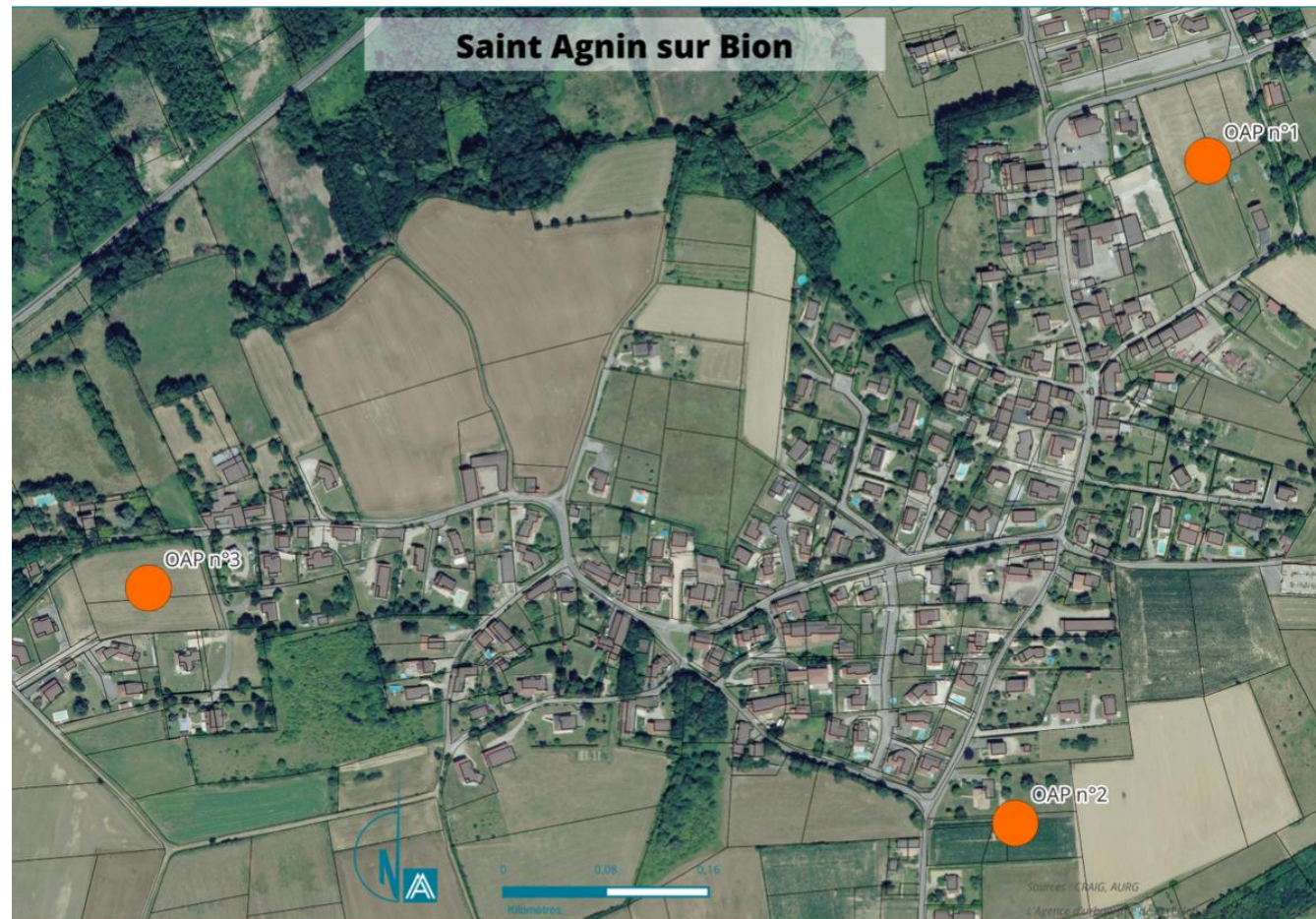


# SAVAS MEPIN



# ST AGNIN SUR BION

## Localisation des OAP dans la commune



## Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

Les OAP de la commune de Saint-Agnin se situent toutes dans le centre bourg de la commune.

L'OAP n°1 recouvre une zone 1AUB à l'entrée est du centre bourg sur une superficie d'environ 9600m<sup>2</sup>. Elle a pour but de conforter le centre bourg à proximité des équipements et services de la commune avec un quartier mixte et qualitatif. Elle englobe les parcelles B400, 1231, 1349 et 1350.

L'OAP n°2 se situe en zone UB au sud du centre bourg sur une superficie d'environ 5800m<sup>2</sup>. Elle englobe les parcelles B1456 à 1462 et la partie est (fond de jardin) de la B621.

L'OAP n°3 se situe en zone 1AUC à l'ouest du centre sur une superficie d'environ 6875m<sup>2</sup>. Elle englobe les parcelles B1406 à 1409.

## Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne :

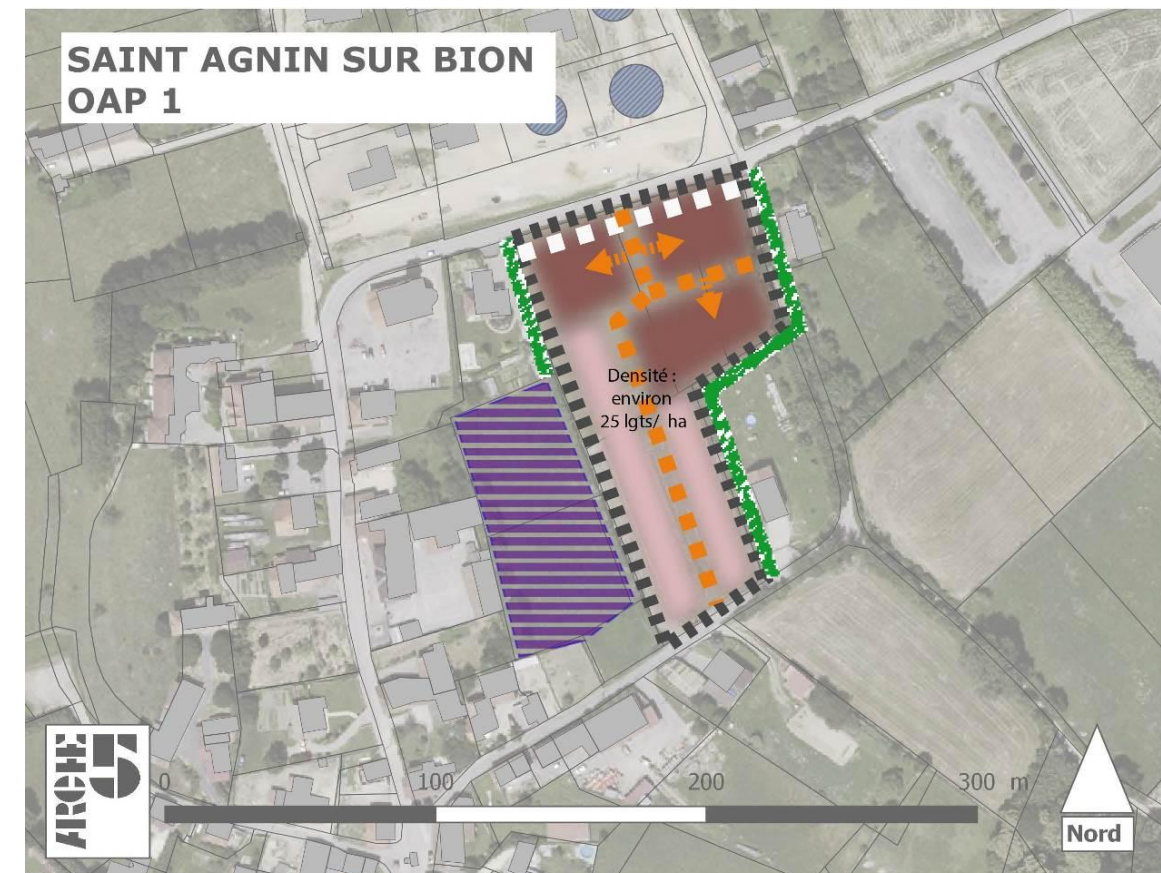
- pour l'OAP n°1 tendre vers 25 logements / hectare
- pour l'OAP n°2 tendre vers 13 logements / hectare
- pour l'OAP n°3 tendre vers 11 logements / hectare



## Sensibilités environnementales

Pas de sensibilité environnementale recensée sur ces sites.

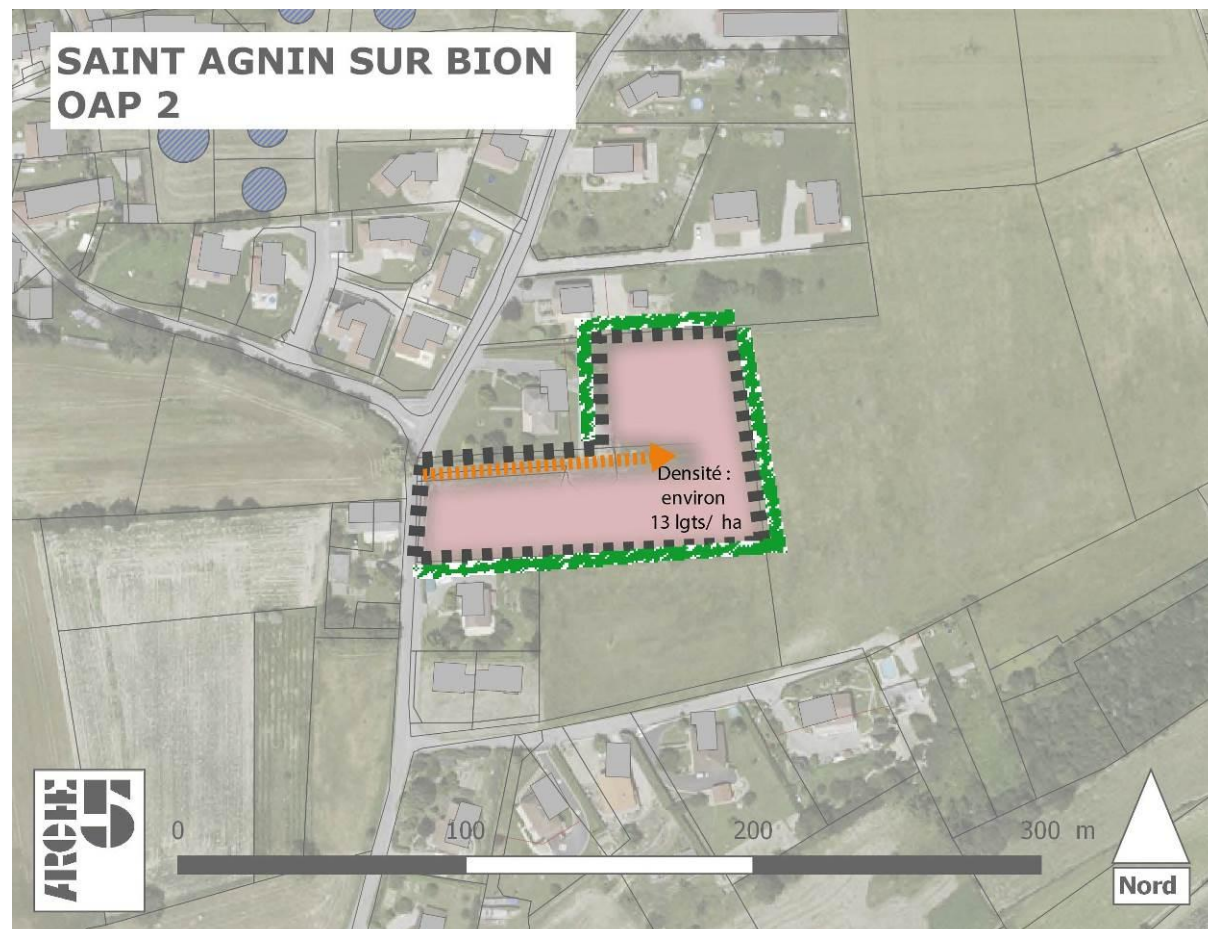
## Orientations et principes d'aménagement



## OAP n°1

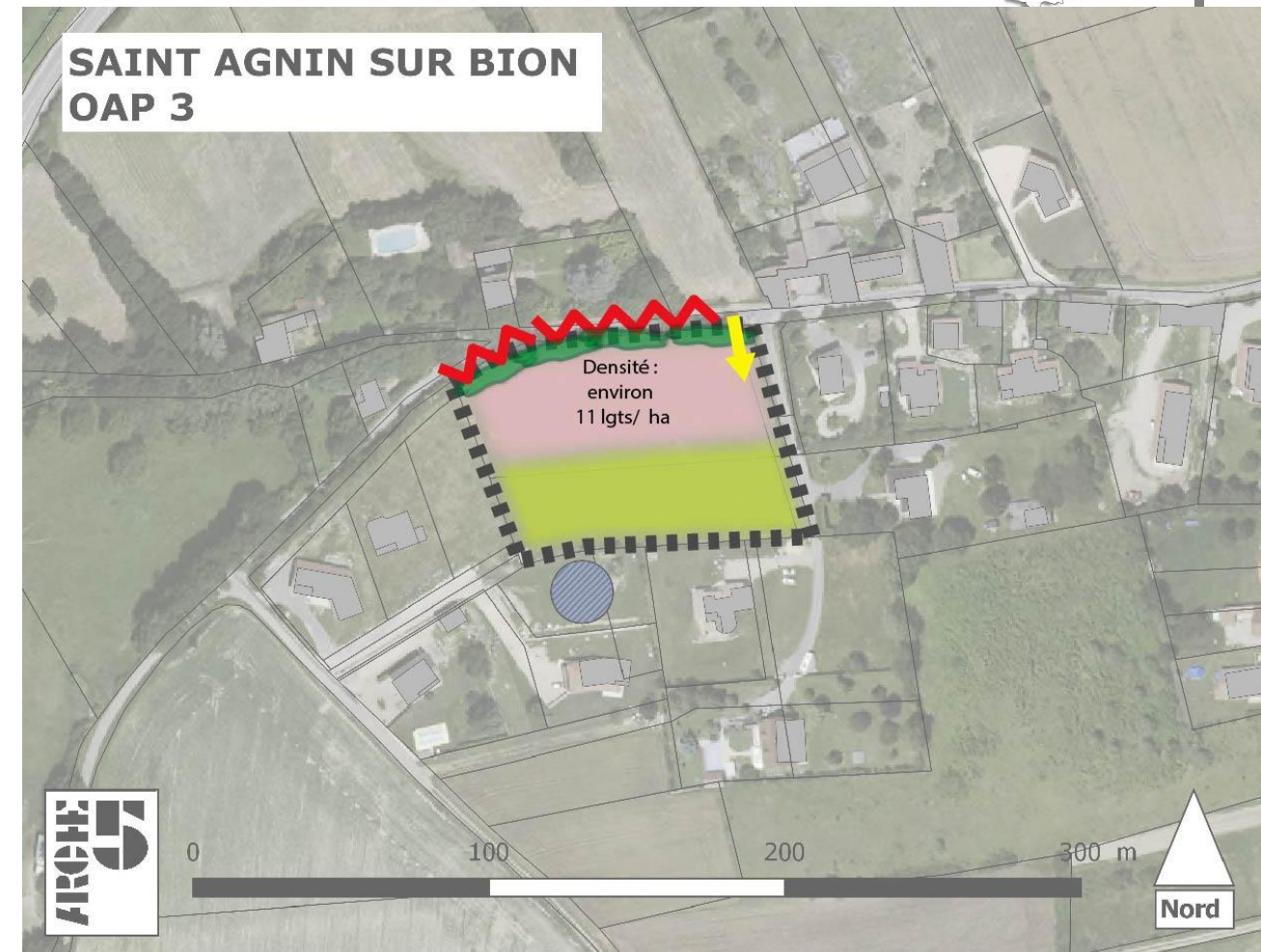
- Gérer l'accès au site par une voirie secondaire nord sud reliant la rue du bourg à la rue des châtaigniers et permettant de desservir l'ensemble des logements créés.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées en limite des secteurs déjà construits et une densité plus forte à proximité de la rue du bourg, de type intermédiaire ou collectif avec un recul des constructions permettant de gérer les stationnements en front de rue.

# ST AGNIN SUR BION



## OAP n°2

- Gérer l'accès au site par la rue Romanée.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

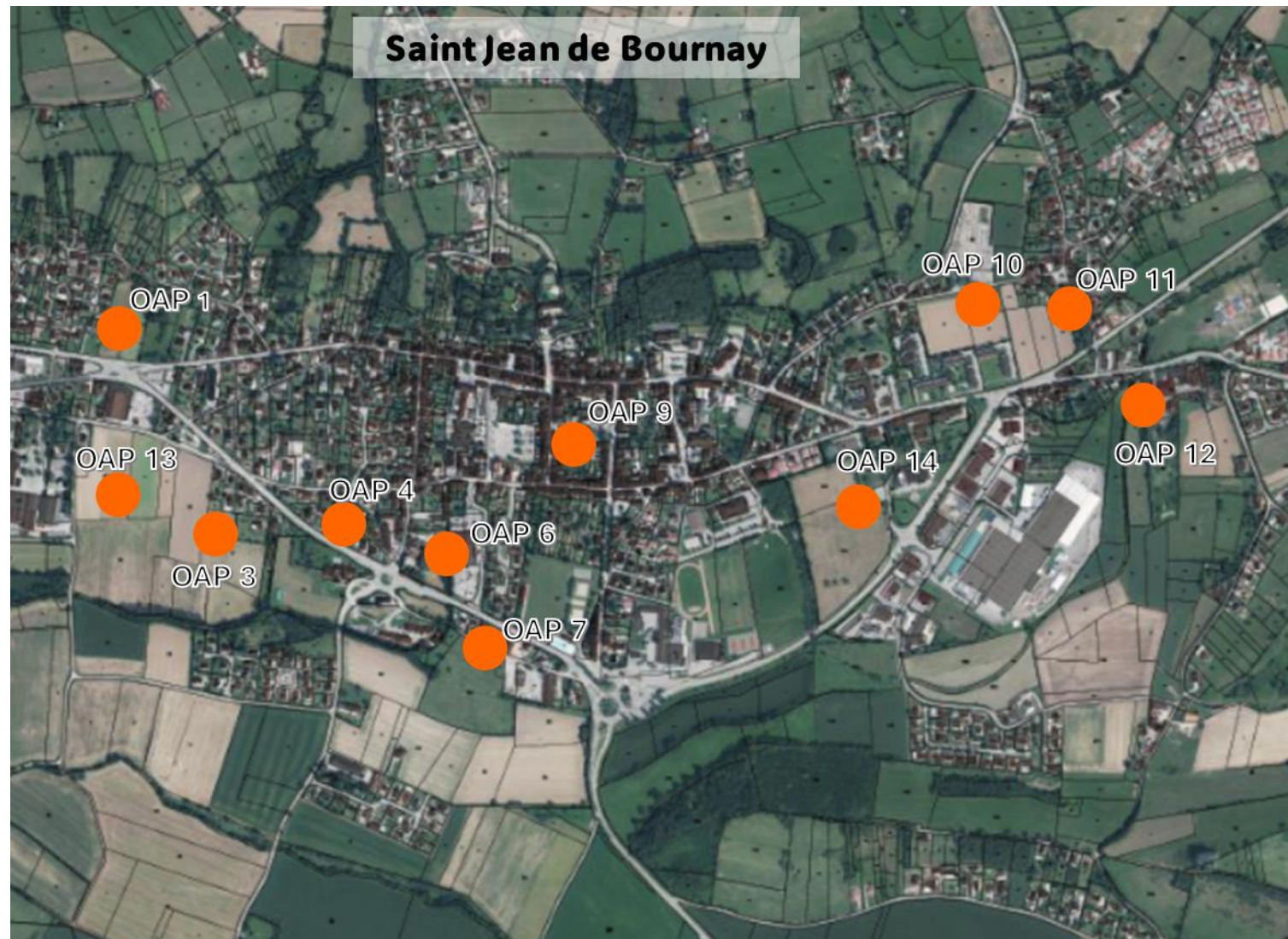


## OAP n°3

- Un seul accès autorisé au carrefour de la rue du Châtenay et de la rue Bourlon. Tout le long de la rue du Châtenay et le début de la rue des Rives l'accès est interdit.
- En limite nord, préserver la haie existante (par ailleurs protégée au document graphique du PLUI) et créer un espace vert.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.
- Proposer des espaces verts au sud pour permettre un système de gestion des eaux pluviales, mais non obligatoire.

# ST JEAN DE BOURNAY

## Localisation des OAP dans la commune



## Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

- Les OAP n°4, 6 et 7 présentent des physionomies semblables : ce sont des espaces interstitiels (souvent des petits terrains ou des terrains en renouvellement urbain) situés entre des habitations existantes. Elles se répartissent en plusieurs secteurs : les OAP n°4, 6 et 7 sont situées de part et d'autre de la Route de Lyon vers le croisement avec la route de Villeneuve. Leurs situations privilégiées au sein de l'espace central et leur environnement bâti ont induit des classements allant de la zone UA de centre ancien à la zone UC de pavillonnaire à densifier en passant par des zones AU pour les plus grands tènements nécessitant la réalisation de réseaux lors de leur urbanisation.

- Les OAP n°1, 3, 10 et 11 sont des terrains non bâtis également situés à proximité directe du centre ancien de la ville et portant des enjeux plus diversifiés en matière d'aménagement urbain et de qualités au vu de la taille des tènements concernés. Elles sont toutes classées en zone 1AUb hormis l'OAP n°3 classée en zone 2AU.
- L'OAP n°9 porte sur deux petits terrains bâtis situés rue Henry Picard pour lequel il s'agit de prévoir leur renouvellement urbain en assurant des densités importantes et la gestion des besoins en stationnement.
- L'OAP n°14 concerne des terrains majoritairement non bâtis situés à proximité directe du centre ancien de la ville et portant des enjeux plus diversifiés en matière d'aménagement urbain, de programmation mixte (habitat et commerces) et de qualités au vu de la taille des tènements concernés.

Toutes les OAP présentent des enjeux en matière de densification et de diversité des typologies urbaines car elles sont situées au plus près du cœur de ville, des commerces et des équipements structurants de la commune.

Les OAP n°12 et 13 concernent des zones à urbaniser à vocation d'accueil d'activités économiques.

## Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne :

- pour l'OAP n°1 : tendre vers 35 logements / hectare
- pour l'OAP n°3 : tendre vers 30 logements / hectare
- pour l'OAP n°4 : tendre vers 45 logements / hectare
- pour les OAP n°6 et 14 : tendre vers 40 logements / ha
- pour l'OAP n°7 : tendre vers 35 logements / ha (secteur nord) et 41 logements / ha (secteur sud)
- pour l'OAP n°9 : réaliser 22 logements
- pour les OAP n°10 et n°11 : tendre vers 55 logements / hectare



# ST JEAN DE BOURNAY



## **Mixité sociale**

Certaines OAP devront également intégrer dans leur programme de logements, la réalisation d'un certain nombre de logements locatifs sociaux ou de logements en accession aidée afin d'améliorer la mixité sur la commune au travers de différents secteurs :

- pour l'OAP n°1 : réaliser au moins 12 logements en accession aidée
- pour l'OAP n°4 : réaliser au moins 8 logements en accession aidée
- pour l'OAP n°6 : réaliser au moins 10 LLS
- pour l'OAP n°7 : réaliser au moins 12 LLS (à localiser dans le sous-secteur Nord)
- pour l'OAP n°10 : réaliser au moins 18 LLS
- pour l'OAP n°11 : réaliser au moins 12 LLS
- pour l'OAP n°14 : réaliser au moins 10 LLS et 10 logements en accession aidée

Un total de 62 LLS minimum et 30 logements en accession aidée à réaliser sur les différents sites d'OAP.

## **Sensibilités environnementales**

Plusieurs OAP se situent en limite ou sont directement concernées par la verte et bleue associée aux cours d'eau (Gervonde et Chanisson) à prendre en compte dans les aménagements. Cela est mentionné dans chaque OAP concernée.

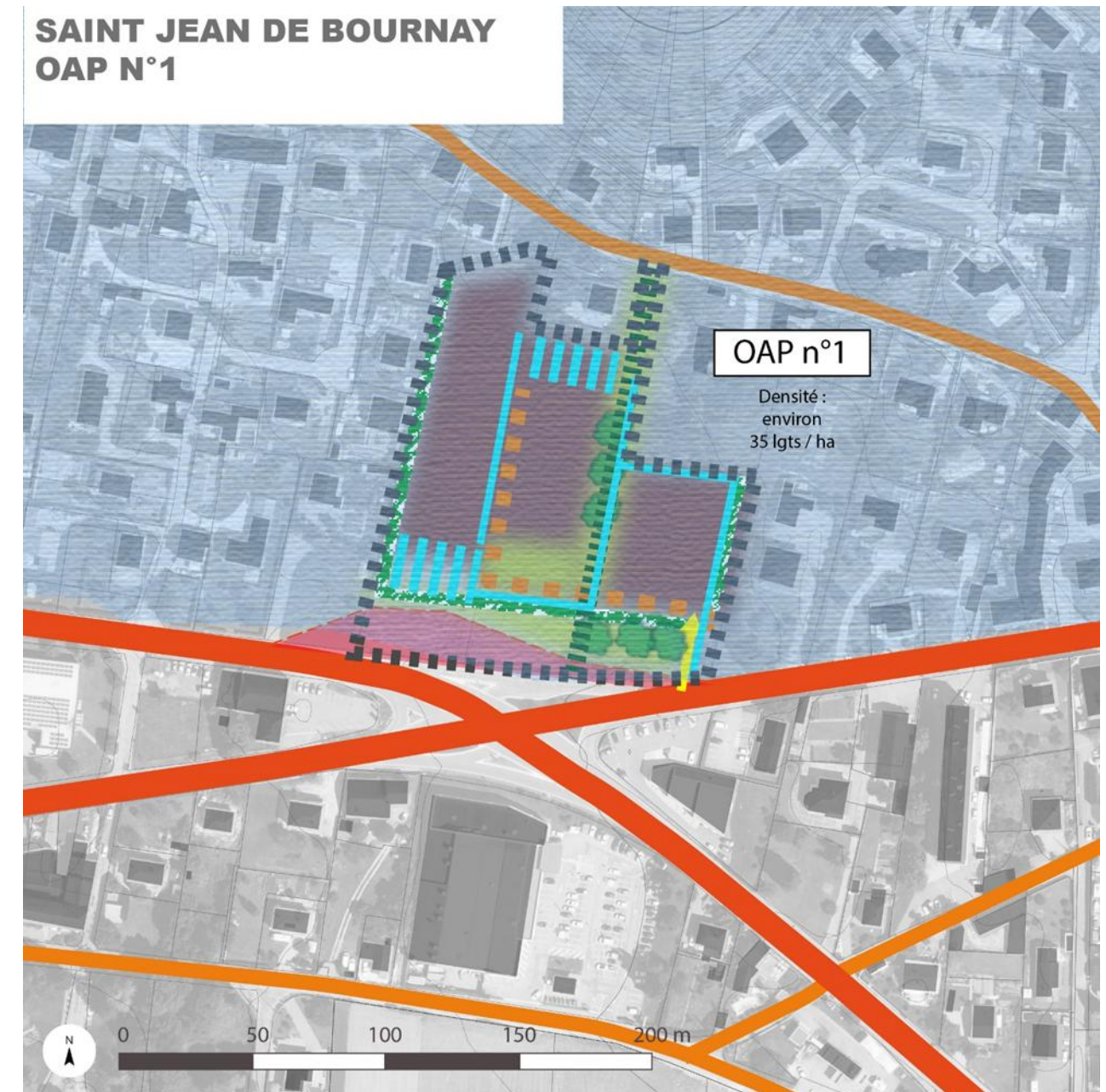
# ST JEAN DE BOURNAY



## Orientations et principes d'aménagement

### OAP n°1

- Aménager l'accès au site depuis la rue Pasteur, sous la forme d'une placette pour sécuriser les entrées et les sorties. Cette placette pourra accueillir les besoins en stationnement visiteurs ; dans ce cas, ses dimensions et son organisation seront adaptées pour concilier accès et stationnement.
- Aménager un premier plan paysager réglé par le recul d'implantation des constructions voisines et l'emprise du futur rond-point, pour « absorber » la géométrie des branches du rond-point, donc une épaisseur variable. Le traitement paysager favorisera la combinaison d'une strate arborée et d'une strate arbustive pour protéger les habitations existantes et futures des nuisances visuelles liées au rond-point. Les arbres existants seront maintenus au maximum. La placette d'accès sera intégrée à cet aménagement paysager.
- Desservir toutes les futures constructions à partir d'une nouvelle rue à double sens de circulation pour limiter le nombre de voiries à l'intérieur du site. L'extrémité de la voie sera aménagée pour faciliter le retournement des véhicules ; cet aménagement sera intégré à la composition d'ensemble. Un traitement paysager le long de cette rue permettra de renforcer les protections visuelles vis-à-vis du futur rond-point.
- Créer un cheminement piétonnier pour traverser le nouveau quartier entre la rue Pasteur et le chemin de Bas, tout en maintenant la trame arborée qui souligne la limite parcellaire. Une bande paysagère sera aménagée de part et d'autre du chemin ; par son traitement et son dimensionnement, elle pourra intégrer des aménagements favorables à la gestion des eaux de ruissellement, le cas échéant le ru qui débouche de la parcelle voisine AZ45.
- Veiller à une insertion urbaine et paysagère qualitative des nouvelles constructions vis-à-vis des zones bâties existantes environnantes en prévoyant un traitement paysager le long des limites périphériques du secteur. Globalement l'implantation des constructions respectera l'orientation générale donnée par le parcellaire avant aménagement et celles des constructions environnantes
- Proposer des formes architecturales adaptées à l'environnement bâti : intermédiaires ou petits collectifs.
- Intégrer les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à la conception d'ensemble du secteur : noues, bassins.
- Prévoir un espace vert commun et paysager. La localisation au schéma est indicative ; elle pourra être précisée en phase opérationnelle.



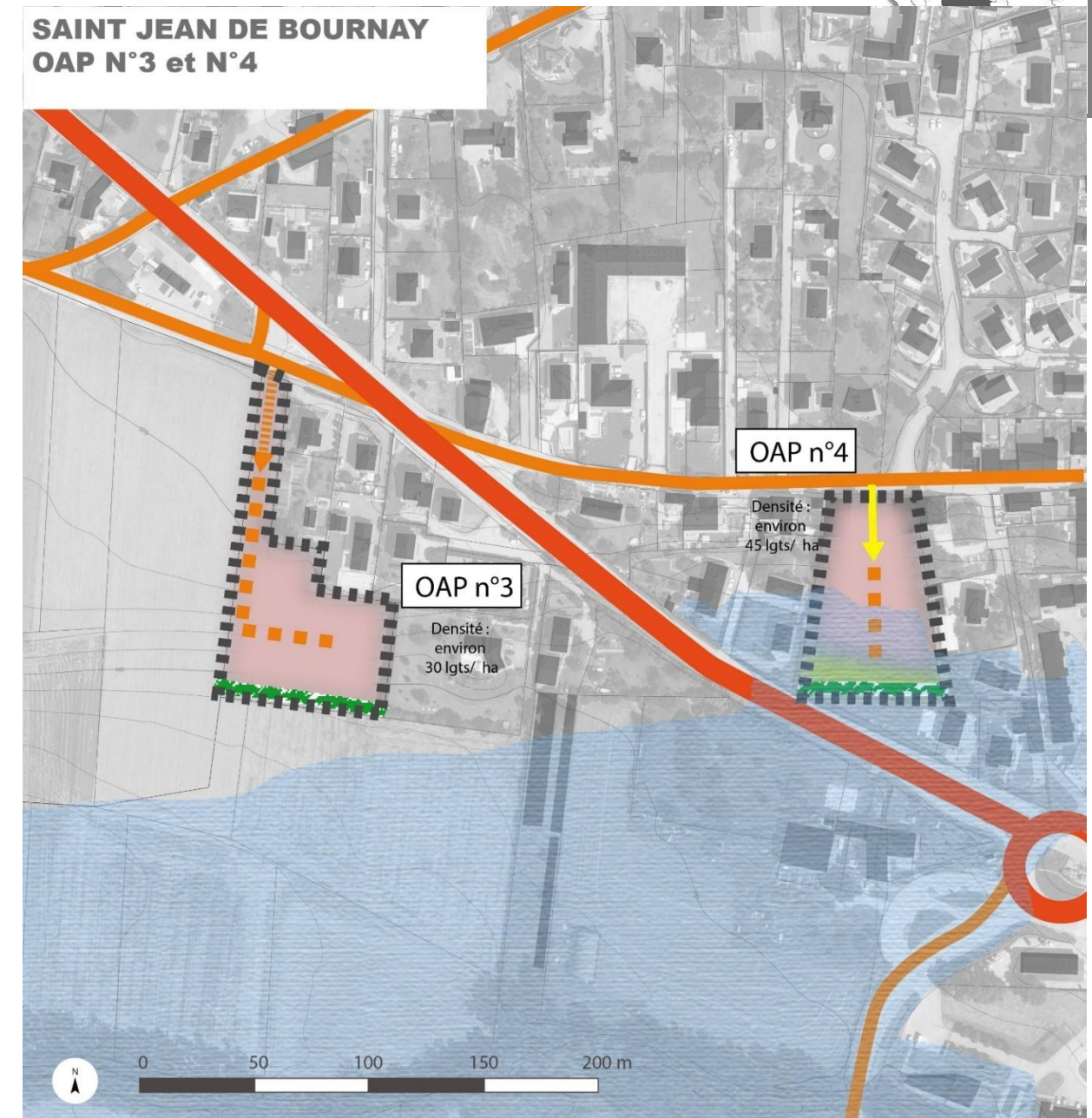
# ST JEAN DE BOURNAY

## OAP n°3

- Gérer l'accès au site par le Nord depuis la rue des Echarrières.
- Desservir toutes les futures constructions à partir d'une voie de desserte interne au secteur.
- Intégrer un cheminement piéton accompagnant cet axe de desserte interne.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires ; leur implantation respectera la morphologie générale du site (pente).

## OAP n°4

- Gérer les accès au site, par un accès unique sur la rue Lesdiguières. S'il s'avère que la topographie est trop difficile, un autre accès plus sécurisé et mieux adapté pourra remplacer ou compléter celui indiqué au schéma. Dans tous les cas et à minima, un débouché piéton commun à l'opération sera prévu sur la rue Lesdiguières.
- Veiller à une insertion urbaine et paysagère qualitative des nouvelles constructions, le long de la rue Lesdiguières (alignement partiel), et vis-à-vis des zones bâties existantes environnantes (traitement paysager de la limite sud). La topographie du terrain naturel sera intégrée à la conception d'ensemble de l'opération.
- Proposer des formes architecturales adaptée à l'environnement bâti du secteur : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires (densité horizontale).



# ST JEAN DE BOURNAY

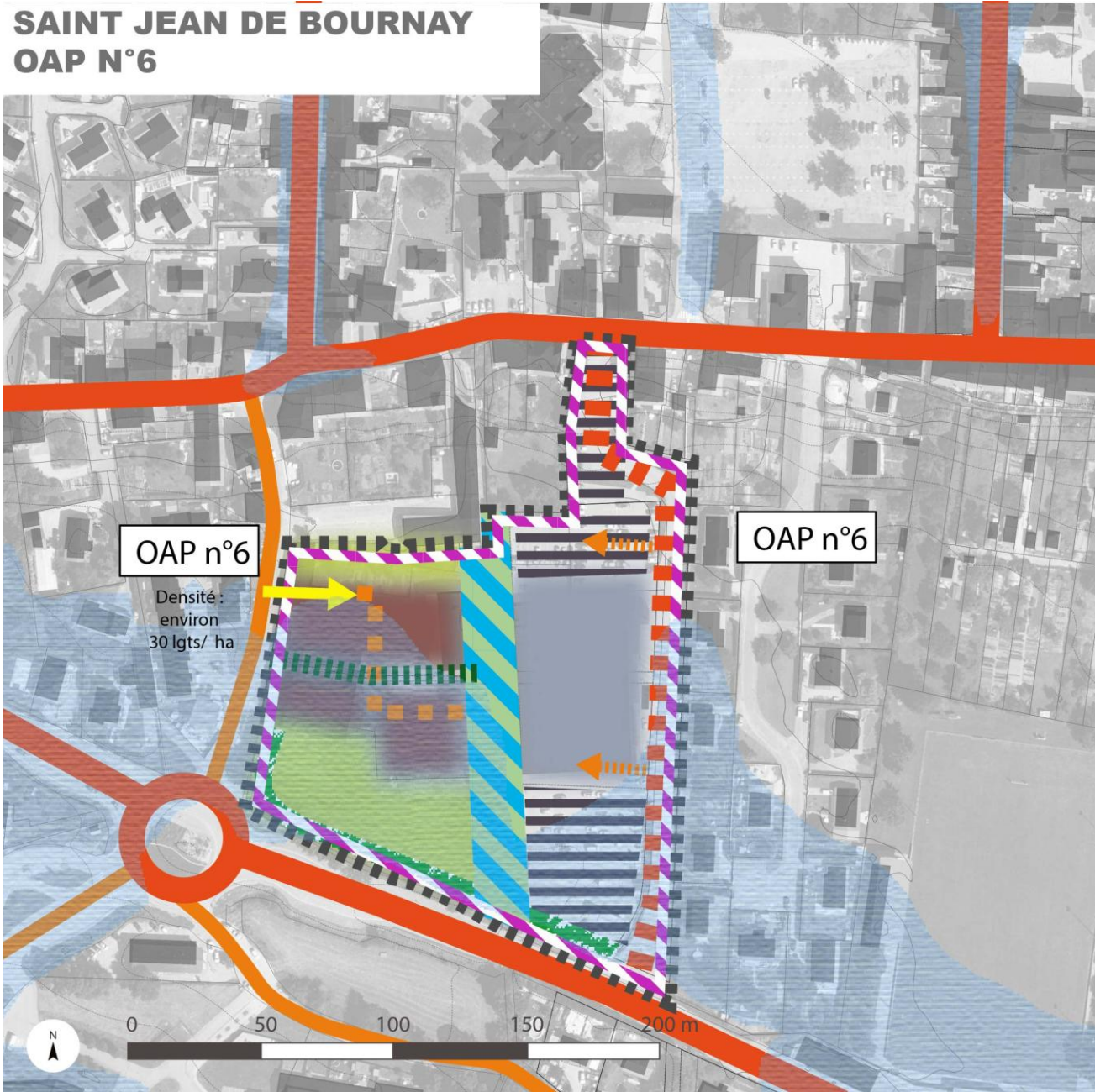
## **OAP n°6 – Est et Ouest**

- Un site qui s'organise de part et d'autre de la Gervonde aujourd'hui occupé par un supermarché et par des bâtiments de type agricole (habitat rural et granges) à l'Ouest. Soit un secteur d'OAP avec deux sous-secteurs Est et Ouest.
- La présence de la Gervonde au cœur du site qui induit à la fois la présence de risques naturels et de zones inconstructibles (en particulier au Sud du site) et la nécessité de préserver et de mettre en valeur cette trame verte et bleue. La Gervonde et ses berges sont à intégrer généreusement à la structure paysagère du quartier, tout comme les arbres existants sur la parties non bâties.
- Préserver un recul par rapport à la RD 518 au Sud du site par l'aménagement d'un espace vert de présentation et donc le recul des futures constructions (correspondant également à la zone de risques), tout en intégrant les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et au maintien de l'expansion des crues.
- Pour des raisons de sécurité, interdire l'accès depuis la RD 518 au Sud.
- Une liaison modes doux transversale permettant de relier la route de Villeneuve saint Marc à la rue existante et restructurer en limite est du site, avec franchissement de la Gervonde.
- Une emprise au sol cumulée des constructions qui est inférieure ou égale à celles des constructions existantes avant démolition.
- Chaque secteur pourra être aménagé indépendamment sous réserve de la prise en compte des orientations communes ci-dessus, et dès lors que l'activité présente sera relocalisée ou transférée.
- Pour le secteur Ouest :
  - Prévoir un accès unique depuis la route de Villeneuve de Marc à localiser de façon préférentielle au nord du site.
  - Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type intermédiaires ou petits collectifs.
  - Privilégier une implantation à l'alignement par le pignon pour le bâti le long de la route de Villeneuve de Marc.
  - Se laisser la possibilité d'organiser une partie des besoins en stationnement sous la forme de places commandées
- Pour le secteur Est :
  - La restructuration de la rue existante, reliant la rue du docteur Paillard à la RD518, avec une emprise permettant un renforcement de la structure paysagère végétale des abords de la chaussée, l'aménagement d'une liaison modes doux continue et arborée ainsi qu'un traitement qualitatif des pieds d'immeubles habités.
  - L'accès au site et la desserte des opérations seront assurés par cette voie.

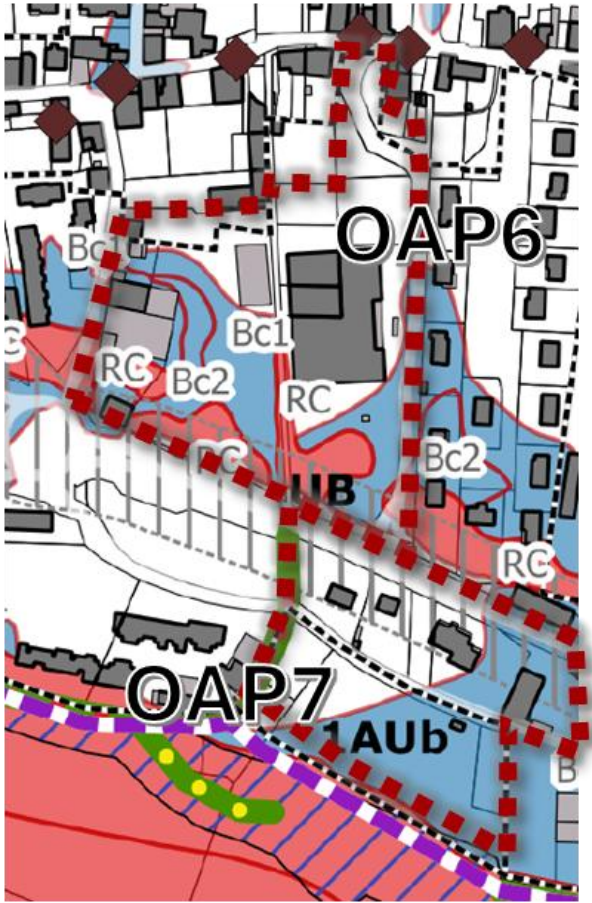
- L'aménagement d'une offre de stationnement public sous la forme d'une placette à proximité de la rue du Docteur Pailliart et en longitudinal le long de la rue existante restructurée.
- Le maintien de l'activité commerciale (supermarché).
- La requalification des aires de stationnement liées au supermarché, en adaptant le cas échéant leur aménagement à la présence de risques.



# ST JEAN DE BOURNAY



*Risques naturels sur les secteurs des OAP 6 et 7*



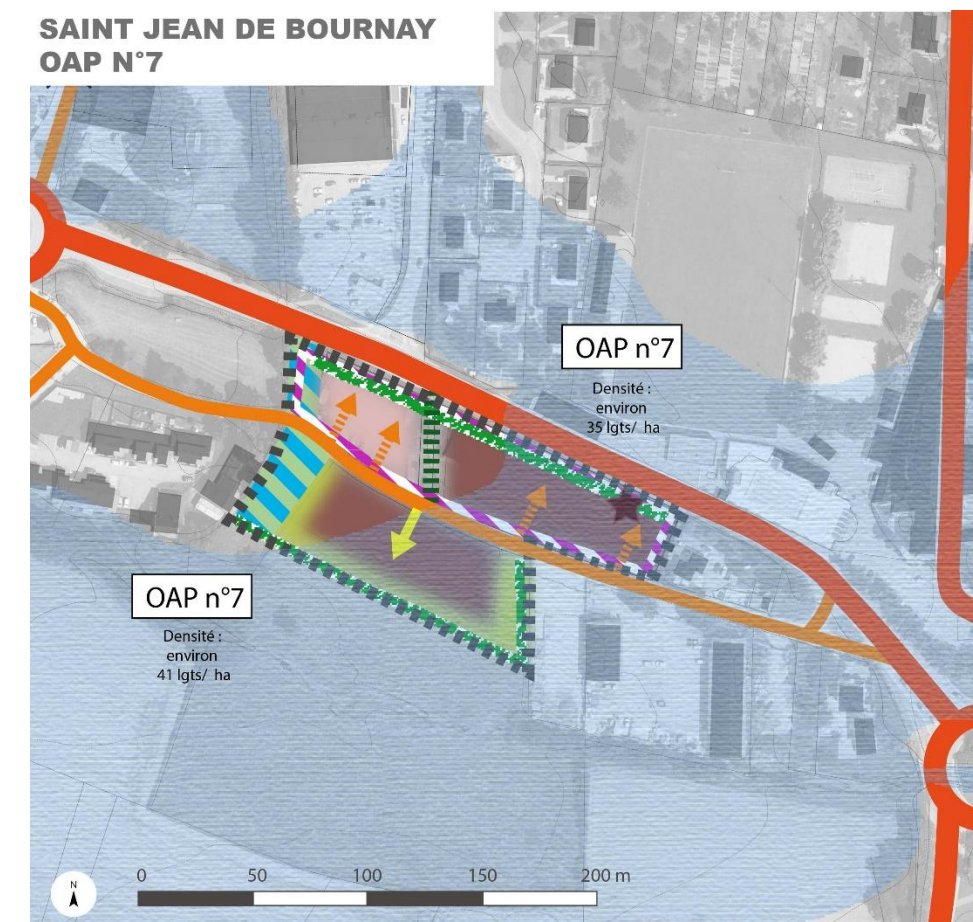
## OAP n°7

- Un site qui s'organise de part et d'autre du chemin du Battoir, aujourd'hui occupé au Nord par des équipements du Département (centre technique des routes et centre médico-social) et deux maisons. Soit un secteur d'OAP avec deux sous-secteurs Nord et Sud.
- Gérer les accès aux secteurs opérationnels, par un ou plusieurs accès sur le chemin du Battoir (localisés à titre indicatif). Le nombre d'accès n'est donné qu'à titre indicatif mais l'objectif est de les limiter tout en assurant la desserte correcte du site.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- La présence de la Gervonde en limite Ouest du site qui induit la nécessité de préserver et de mettre en valeur cette trame verte et bleue et d'intégrer généreusement le cours d'eau et ses berges à l'aménagement du site.
- Prévoir un parcours de l'eau à moindre dommage et une gestion des eaux de pluie et ruissellement en aérien (noues, bassins).
- Privilégier des espaces verts mutualisés aux abords des constructions.
- Pour le sous-secteur Nord :
  - Le long de la RD518 – avenue Nelson Mandela et en limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
  - Valoriser les surfaces de pleine terre existantes autant que possible.
  - Mettre en valeur la construction existante repérée comme élément bâti d'intérêt patrimonial.
  - Proposer une densité adaptée à l'environnement urbain : plutôt type petits collectifs, avec possibilité de découpage en plusieurs petites opérations. Les volumes seront implantés parallèlement ou perpendiculairement à la RD518.
  - Etudier la possibilité de programmes mixtes : habitat et activités (services, bureaux).
  - Respecter une implantation en recul régulier le long de la RD518 – avenue Nelson Mandela, commune à l'ensemble des opérations.
  - Adapter la gestion des besoins en stationnement à la présence de risques : en surface en positionnant les aires de stationnement à l'écart des logements.
  - Prévoir une liaison modes doux nord-sud à partir du chemin du Battoir pour relier le secteur avec le centre-bourg.
- Pour le sous-secteur Sud :
  - En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
  - Proposer une densité adaptée au contexte environnemental et urbain : plutôt type intermédiaire.

- Organiser l'implantation des constructions et du stationnement à proximité et en parallèle du chemin du Battoir. Les besoins en stationnement seront desservis par un accès commun et pourront être aménagés en RDC sous le volume des constructions en tenant compte de la déclivité du site (voir coupe de principe).

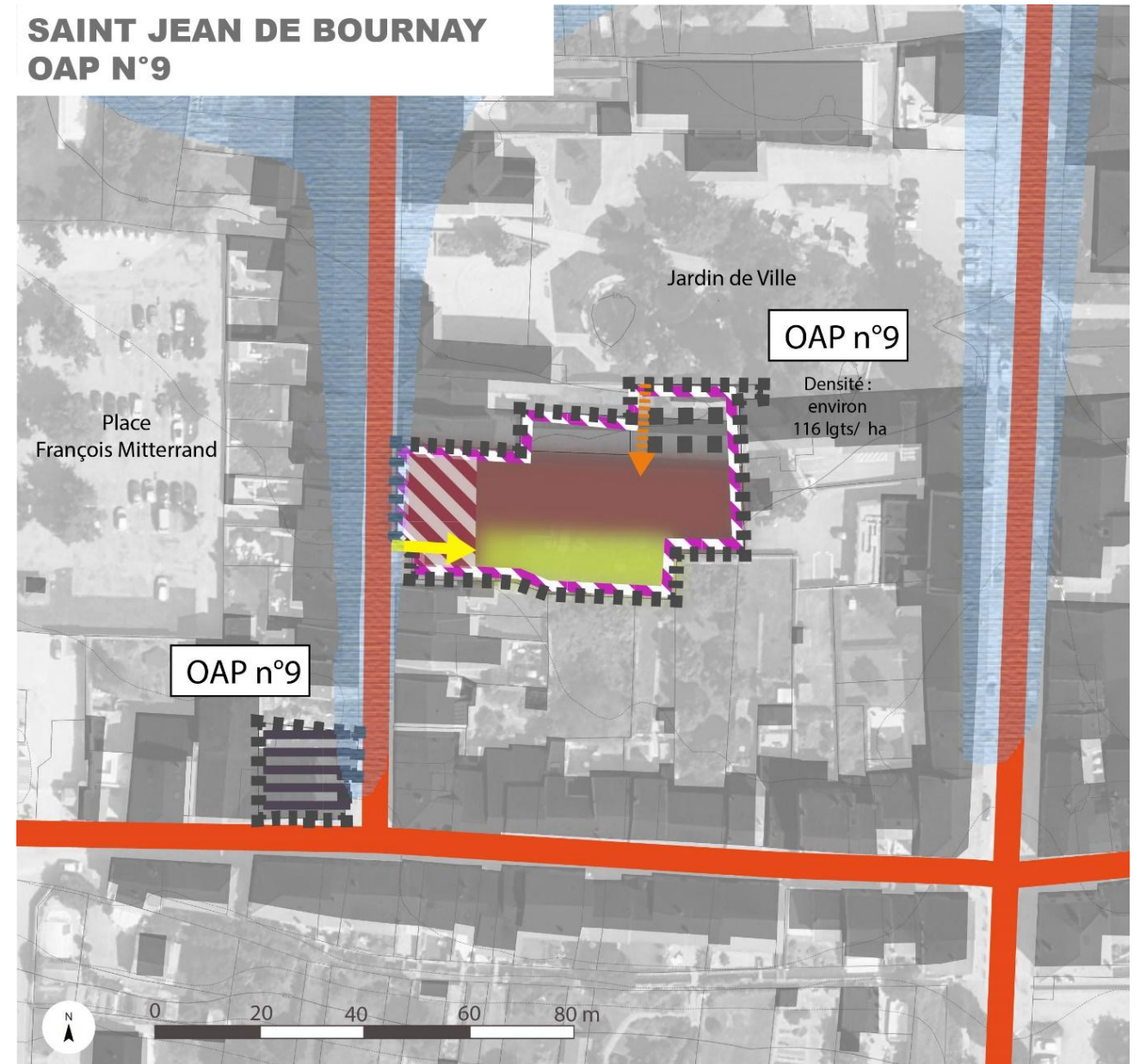


Coupe de principe : en jaune localisation du stationnement, en vert espace de plein air



## OAP n° 9 – Est et Ouest

- Un site portant des enjeux de requalification urbaine et de densification maîtrisée, localisés le long de la rue Henri Picard. Soit un secteur d'OAP avec deux sous-secteurs liés par une même opération.
- Pour le sous-secteur à l'Est de la rue Henri Picard et portant une ancienne halle industrielle (ancienne verrerie) :
  - Valorisation des immeubles existants le long de la rue avec possibilité de programme mixte (habitat et activités)
  - Démolition de l'ancienne halle industrielle et des constructions annexes pour dégager la façade Est de l'immeuble conservé.
  - Proposer une densité adaptée au confortement du centre-bourg : type collectif pour la construction neuve avec une implantation permettant de dégager des façades au Nord et au Sud.
  - Dégager un espace vert commun au contact du cœur d'ilot jardiné.
  - Gérer l'accès au site depuis l'accès existant sur la rue Henri Picard. Le cas échéant une allée pourra desservir l'arrière de la parcelle n°AW305.
  - Prévoir un accès modes doux depuis l'opération vers le Jardin de Ville
  - Intégrer une partie des besoins en stationnement au volume de la construction neuve (en RDC).
- Pour le sous-secteur à l'Ouest de la rue Henri Picard, portant une construction à démolir :
  - Aménager une aire de stationnement liée à l'opération de logements (sous-secteur Est) et accessible depuis la rue Henri Picard.
- L'aménagement de l'aire de stationnement (sous-secteur Ouest) conditionne celui du sous-secteur Est.



## **OAP n°10**

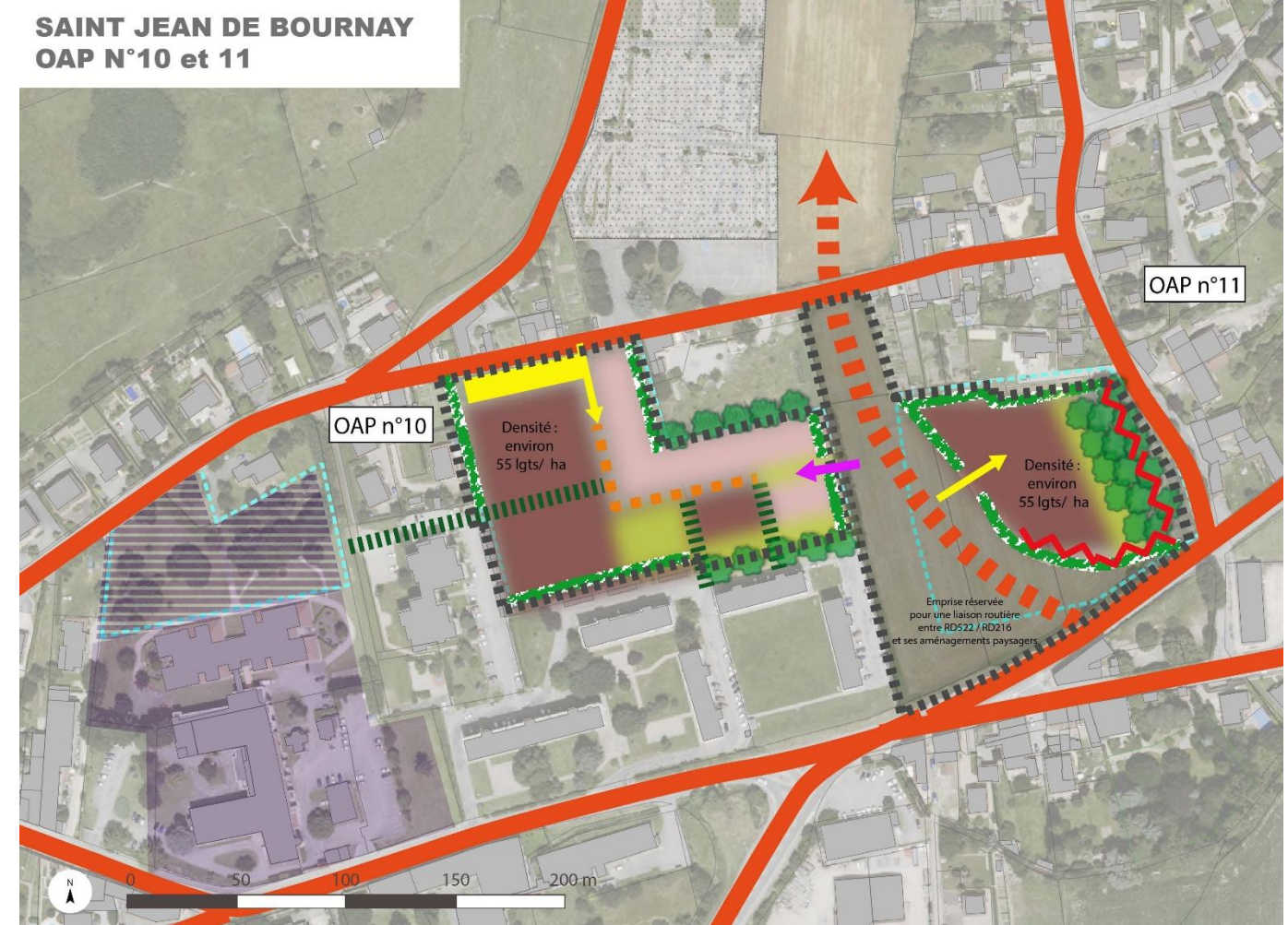
- Un grand tènement non bâti situé entre le cimetière au Nord et le quartier de la Barre au Sud.
- Aménager l'accès au site depuis la route de Bournay, au Nord.
- Prolonger cet accès par une nouvelle rue à double sens de circulation avec abords paysagers intégrant des allées modes doux. Cette voie dessert toutes les futures constructions ou ensemble de constructions. Elle est positionnée de façon à délimiter une bande foncière dédiée à de l'habitat individuel groupé à l'Est et au Nord de son tracé (soit une profondeur environ 20 m.), et libérer à l'Ouest une profondeur qui permettra d'implanter l'habitat plus dense. Ponctuellement du stationnement latéral pourra être aménagé, tout en maintenant les allées modes doux. L'extrémité de la voie sera aménagée pour faciliter le retournement des véhicules ; cet aménagement sera intégré à la composition d'ensemble.
- Aménager une placette d'accueil à l'entrée du site, le long de la route de Bournay. Elle permet de gérer la différence de niveau entre la rue et le terrain naturel ainsi que l'aménagement des places visiteurs (tout ou partie des besoins) ; un traitement paysager permettra de qualifier cette section de la route de Bournay et d'améliorer le partage de l'espace avec les piétons.
- L'entrée du parking du cimetière sur la route de Bournay sera réaménagée pour améliorer la circulation des piétons.
- Créer à minima deux cheminements piétons entre la nouvelle rue et le quartier de la Barre vers l'Ouest et le Sud. Une bande paysagère sera aménagée de part et d'autre.
- Veiller à une insertion urbaine et paysagère qualitative des nouvelles constructions, vis-à-vis des zones bâties existantes environnantes en prévoyant un traitement paysager le long des limites périphériques du secteur. Globalement l'implantation des constructions respectera l'orientation générale donnée par le parcellaire avant aménagement et celles des constructions environnantes. La topographie du terrain naturel sera intégrée à la conception d'ensemble de l'opération.
- Maintenir et renforcer les haies champêtres existantes indiquées au schéma en privilégiant les arbres à grand développement pour structurer le paysage du futur quartier et qualifier les interfaces avec le quartier de la Barre.
- Proposer des formes architecturales adaptées à l'environnement bâti : type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires avec la parcelle AX110 et en limite Est du secteur, et plutôt type intermédiaires ou petits collectifs sur le reste du site.
- Prévoir un espace vert commun et paysager à l'interface du quartier de la Barre et le prolonger le long de la haie champêtre existante.
- Préserver un accès, dans le prolongement de la nouvelle voie, en direction de la future liaison routière RD522 / RD126.



# ST JEAN DE BOURNAY

## OAP n°11

- Un grand tènement non bâti situé entre le hameau de Bournay et la RD 522 au Sud.
- Un projet de liaison routière entre RD522 / RD216 qui permettra à terme de desservir le site par l'Ouest (seul accès possible)
- Aménager l'accès au site depuis la future liaison RD522 / RD216. La partie Sud-Ouest devra faire l'objet d'aménagements et traitements paysagers.
- Prolonger cet accès par une nouvelle voie à double sens de circulation. L'extrémité de la voie sera aménagée pour faciliter le retournement des véhicules ; cet aménagement sera intégré à la composition d'ensemble.
- Prévoir l'élargissement de la rue de la Chapelle.
- Conserver la majorité du boisement existant à l'Est du site. Un chemin piétonnier à créer le traversera pour relier l'opération à la rue de la Chapelle. La lisère au contact de la rue de la Chapelle pourra être réduite si cela est justifié par l'élargissement de la rue. L'espace vert commun de l'opération pourra être aménagé dans le prolongement du boisement à l'opposé de la future liaison routière ; l'un et l'autre se mettent en valeur respectivement.
- Veiller à une insertion urbaine et paysagère qualitative des nouvelles constructions, vis-à-vis des zones bâties existantes environnantes et de la future liaison routière en prévoyant un traitement paysager le long des limites périphériques du secteur. Globalement l'implantation des constructions respectera l'orientation générale donnée par le parcellaire avant aménagement. La topographie du terrain naturel sera intégrée à la conception d'ensemble de l'opération.
- Proposer des formes architecturales adaptées à l'environnement paysager : plutôt de type intermédiaires ou petits collectifs



# ST JEAN DE BOURNAY

## OAP n°12

Les objectifs pour ce secteur sont de poursuivre le développement économique de la ZA du Pré de la Barre et de renforcer sa cohérence et son attractivité, tout en intégrant des problématiques et des contraintes environnementales fortes.

Le secteur est découpé en 2 zones au PLUi : une zone 1AUid Est et une zone 1AUid Ouest, de part et d'autre de la Gervonde.

### Dessertes, sécurité des accès et stationnement

Sur la zone 1AUid Est, l'accès doit être organisé depuis la RD 502 au Nord du site : il sera nécessaire d'intégrer la présence de bâtiments existants en bordure de voie et leur éventuelle démolition pour travailler un accès principal par cette RD.

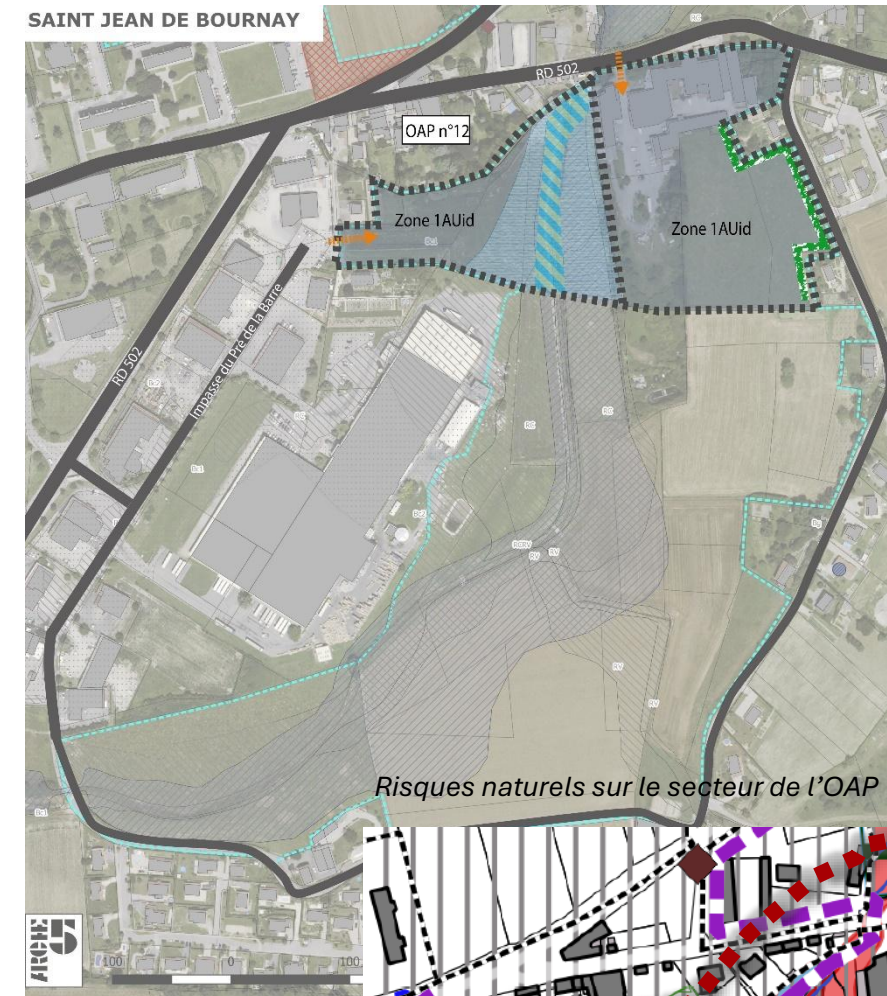
Sur la zone 1AUid Ouest, l'accès doit être organisé depuis l'impasse du Pré de la Barre (ZA existante).

### Paysage, environnement

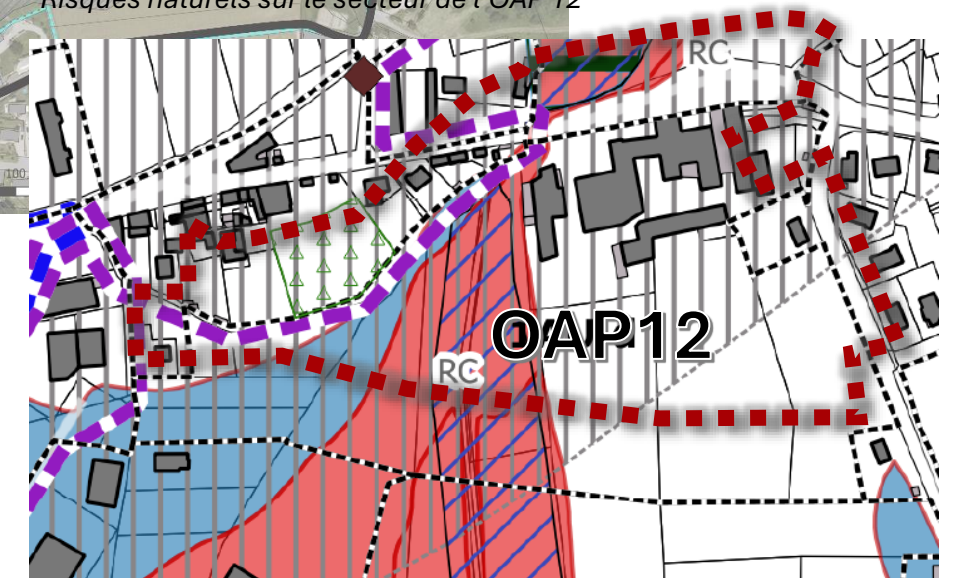
- L'aménagement paysager des zones nécessitera des réflexions et des propositions poussées au vu de l'état actuel (grands espaces ouverts bordés par une rivière dont la présence engendre des espaces importants soit soumis à des risques naturels, soit à préserver en tant qu'EABF).
- Le projet devra donc présenter un volet paysager détaillé montrant la qualité du traitement de ces espaces.
- Des précautions seront nécessaires dans le traitement de la limite avec les zones urbanisées au Nord / Est de la zone 1AUid (maisons existantes en bord de zone).
- Des risques faibles et forts de crue (Bc1 et RC sur le règlement graphique) sur la zone 1AUid Ouest.
- Les aménagements de la zone (réalisés sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble) ne devront pas aggraver le risque d'inondation et devront compenser la surface d'expansion des crues soustraite par les infrastructures et les constructions.

### Qualité architecturale, urbaine, prise en compte des nuisances

- Implanter les constructions de manière cohérente entre elles afin de proposer une organisation urbaine du site et une cohérence des implantations.



Risques naturels sur le secteur de l'OAP 12



# ST JEAN DE BOURNAY



## **OAP n°13**

Les objectifs pour ce secteur sont de poursuivre le développement économique de la ZA sur le secteur du Dépôt et de renforcer sa cohérence et son attractivité, tout en intégrant des problématiques de renouvellement d'activités.

Le secteur est découpé en 2 zones au PLUi : une zone 1AUid sur la partie Est constructible sous conditions et une zone 2AUi sur la partie Ouest qui sera constructible au moyen d'une modification du PLUi lorsque les questions d'accès, de dépollution (à confirmer mais qui n'ont pu être résolus à ce jour) et de besoins d'extension éventuels de l'activité limitrophe, auront été résolus.

Comme leur aménagement doit être cohérent et lié, l'OAP couvre ces deux secteurs.

### Dessertes, sécurité des accès et stationnement

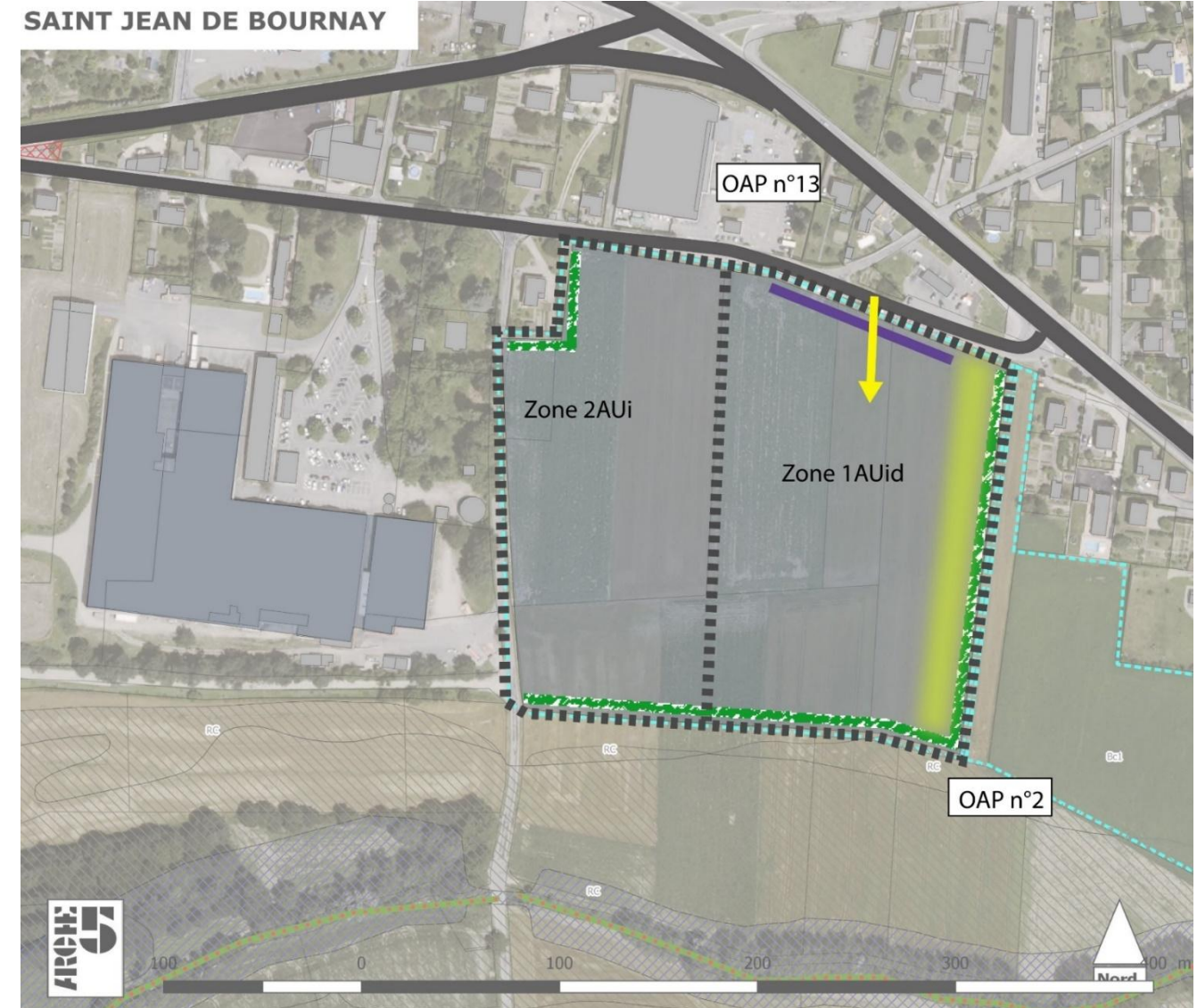
- L'accès à la zone 1AUid s'effectuera depuis le chemin des Echarrières. Sa localisation précise reste à définir, mais le principe est un accès unique pour la zone 1AUid.

### Paysage, environnement

- Le projet devra présenter un volet paysager détaillé montrant la qualité du traitement des espaces verts de l'opération. Il s'agit de proposer une structure paysagère en appui de l'orientation du parcellaire. La trame arborée (de type haie champêtre) sera couplée à des aménagements adaptés à la gestion des eaux pluviales (de type noues).
- Des précautions seront nécessaires dans le traitement de la limite avec les zones urbanisées à l'Est de la zone 1AUid et au Nord / Ouest de la zone 2AUi (maisons existantes et future opération d'habitat en bord de zone).
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Un espace vert paysager pourra notamment venir mettre à distance les futures constructions économiques et proposer une transition qualitative entre les différentes vocations urbaines.

### Qualité architecturale, urbaine, prise en compte des nuisances

- Implanter les constructions de manière cohérente entre elles afin de proposer une organisation urbaine du site et une cohérence des implantations.
- Implanter les façades nobles le long du chemin des Echarrières pour garantir la qualité architecturale des futures constructions et pour créer un front bâti de qualité sur les secteurs les plus visibles depuis les principaux axes de circulation.
- Le trait plein sur le graphisme ci-dessous n'indique par un linéaire bâti mais un principe de localisation des façades nobles le long de ces axes.



# ST JEAN DE BOURNAY

## **OAP n°14**

Les objectifs de ce secteur sont de permettre l'implantation d'activités commerciales et la réalisation d'opérations de logements en continuité immédiate du centre-bourg et des équipements structurants présents sur la commune, dans un cadre urbain et paysager cohérent avec les composantes environnementales du site (trame verte et bleue, risques inondation).

A noter la présence d'une installation technique relevant du régime des ICPE, qui nécessitera un démantèlement dans la perspective des aménagements.

### Dessertes, sécurité des accès et stationnement

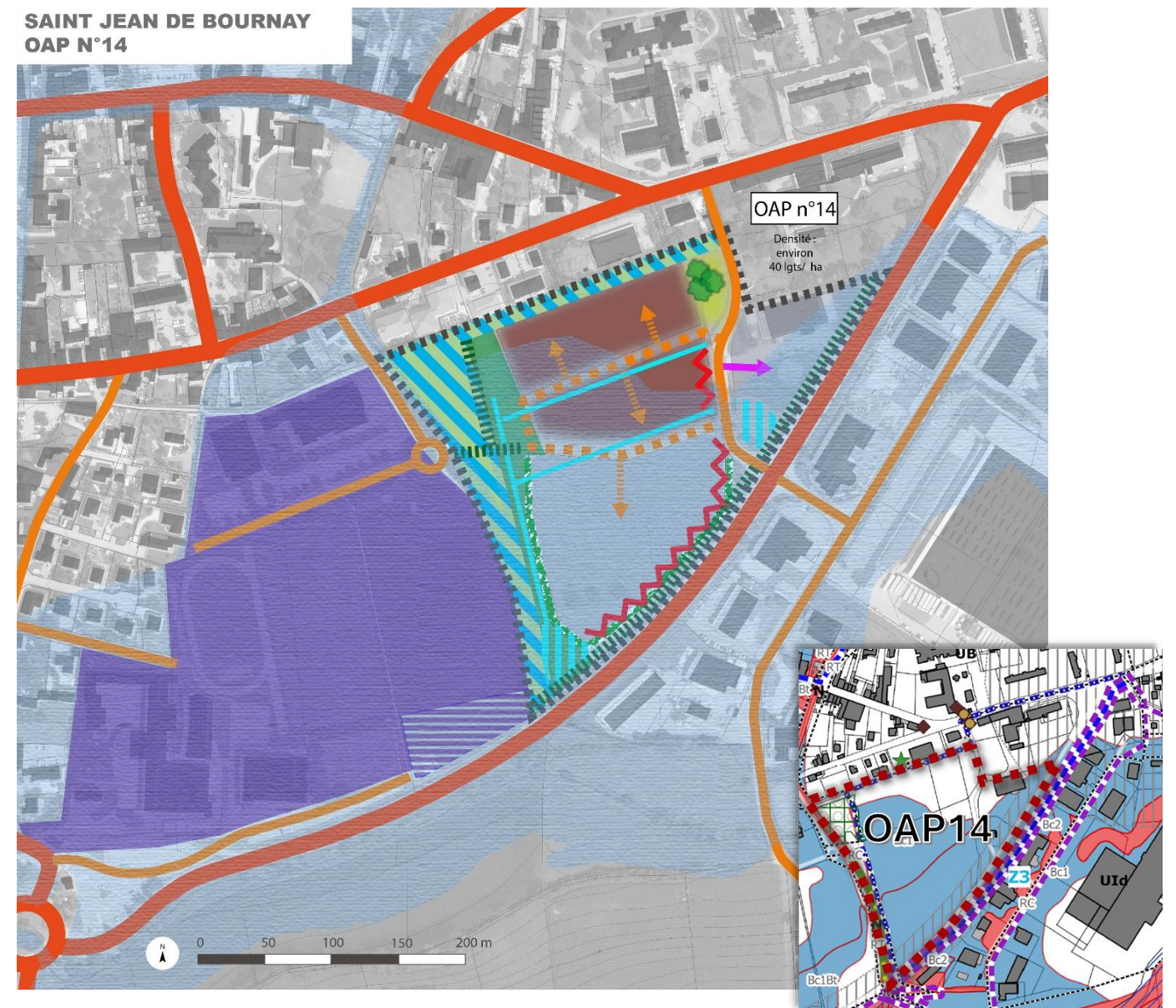
- Une voie de desserte à circulation à double sens et adaptée à la circulation des autobus est à aménager. A terme elle permettra un bouclage de la circulation des véhicules à partir du chemin de Croulas. La portion du chemin de Croulas qui participe à ce bouclage sera aménagée avec un profil en travers similaire (chaussée, trottoirs).
- Les différentes opérations seront distribuées depuis cette nouvelle voie. Tout nouvel accès depuis le chemin de Croulas ou la RD504 sont interdits.
- Le long de la voie de desserte, des emplacements pour autobus seront aménagés, entre la partie dédiée aux logements et les projets de commerces.
- Des allées modes doux seront aménagées pour améliorer les liaisons entre le nouveau quartier et les polarités existantes (collège, équipements, commerces et services du centre-bourg), à l'intérieur du quartier ainsi que le long de la RD504.
- Les besoins en stationnement des logements seront aménagés en surface pour tenir compte des risques ; ils seront répartis sous formes de poches distribuées par des allées et entourées par des plantations. Quelques places pourront être distribuées directement par la nouvelle voie de desserte, en évitant le barreau qui dessert le commerce et les places pour autobus.

### Paysage, environnement

- Les principes de gestion des eaux de pluie et ruissellement en aérien (noues, bassins) portés au schéma sont indicatifs ; leur localisation et leur dimensionnement seront précisés en phase opérationnelle. Une insertion urbaine et paysagère qualitative sera privilégiée.
- La présence du Chanisson en limite Ouest du site et de la Gervonde en limite Nord induit la nécessité de préserver et de mettre en valeur cette trame verte et bleue et d'intégrer généreusement les cours d'eau et leurs berges à l'aménagement du site.
- Le parc privé situé le long du chemin de Croulas sera maintenu ; les arbres existants sont à préserver.
- Le long de la RD504, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Des espaces verts communs et/ou publics seront aménagés en appui de la Gervonde et du Chanisson.

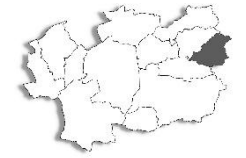
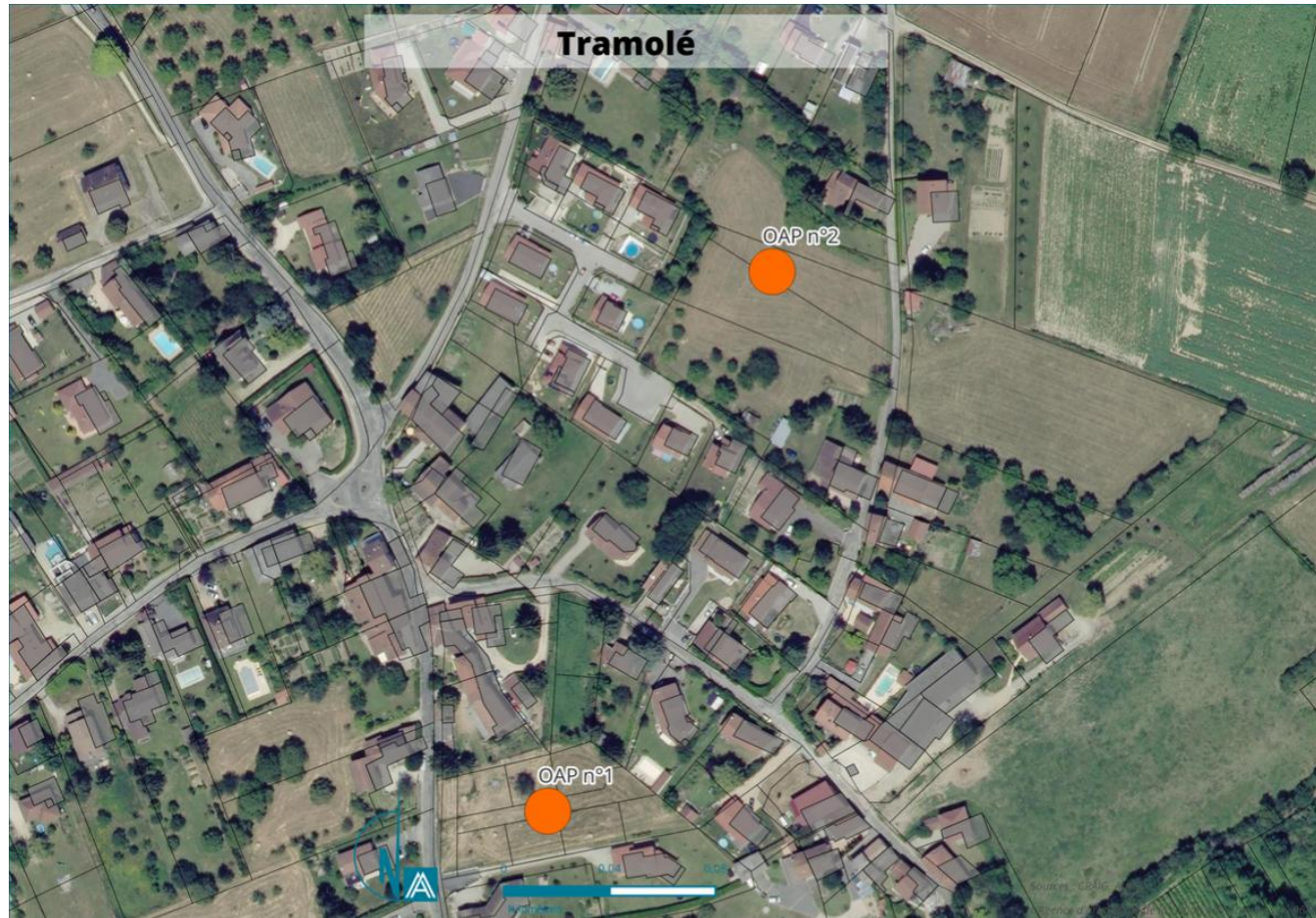
### Qualité architecturale et urbaine

- Dans la partie dédiée au logement, implanter les constructions de manière à proposer une organisation urbaine et ordonnée du site et une cohérence par rapport aux voies publiques existantes et à créer. Les vis-à-vis directs avec les petits collectifs existants au nord de la Gervonde seront évités ; des dégagements visuels sont préservés.
- Proposer une densité adaptée au confortement du bourg : type petit collectif pour les logements neufs, avec prolongements extérieurs (jardins au RDC et terrasse ou balcon en étage).
- Soigner l'expression architecturale des constructions d'activité pour créer un front bâti de qualité sur les secteurs les plus visibles depuis les principaux axes de circulation.



# TRAMOLE

## Localisation des OAP dans la commune



L'OAP 2 regroupe plusieurs parcelles (B625 à 628) qui constituent une grande dent creuse dans le tissu urbain. Elle est constituée d'une zone 1Aub et s'étend sur une superficie d'environ 8350m<sup>2</sup>.

### Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne :

- pour l'OAP n°1 tendre vers 20 logements / hectare
- pour l'OAP n°2 tendre vers 12 logements / hectare

### Sensibilités environnementales

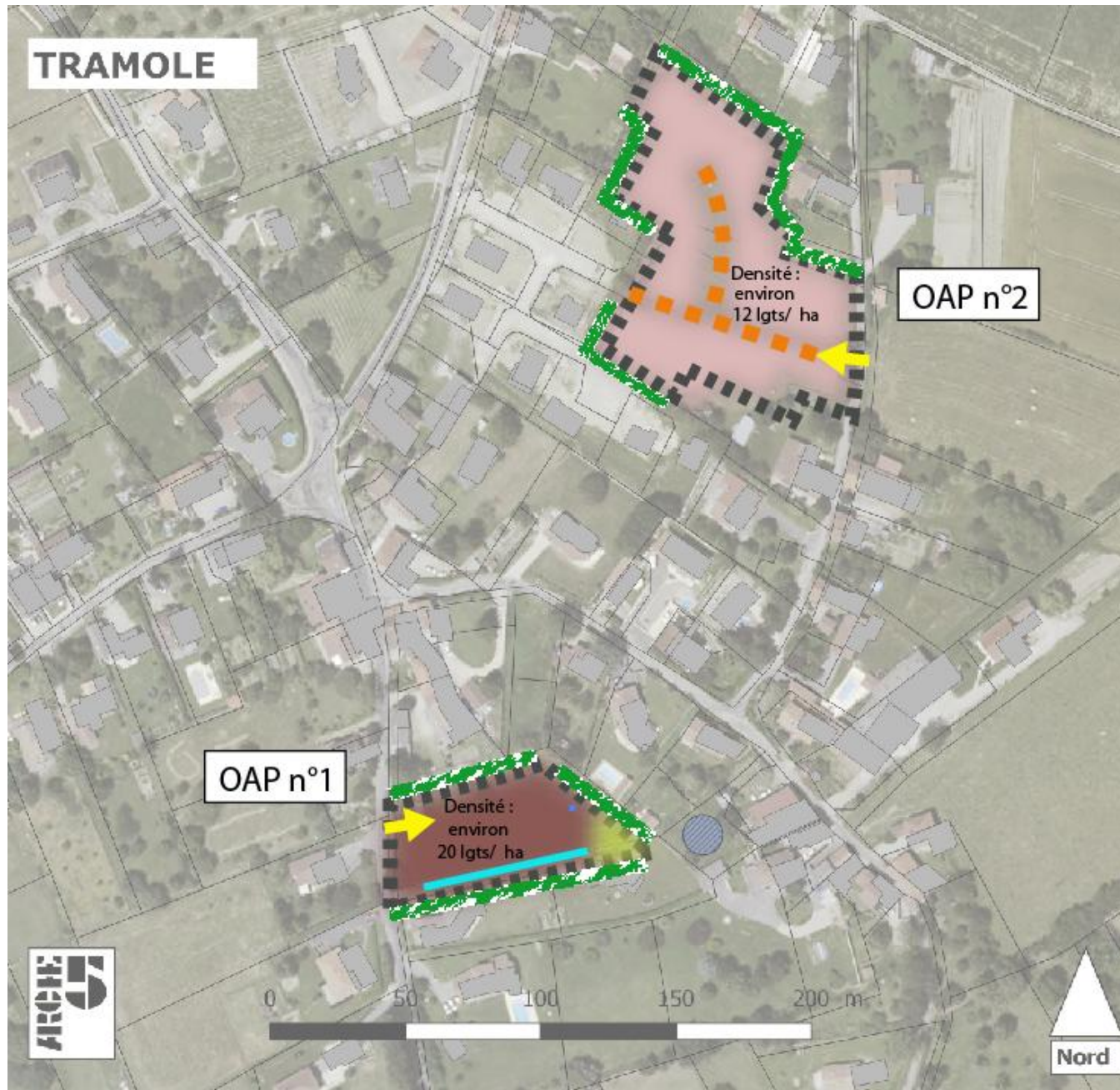
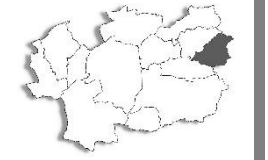
Pas de sensibilité environnementale recensée sur ces sites.

## Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

L'OAP n°1 de la commune de Tramolé est reprise du PLU récemment approuvé. Elle englobe une parcelle en dent creuse (B198) dans la partie basse du Village et s'étend sur une surface d'environ 3025m<sup>2</sup>.

# TRAMOLE

## Orientations et principes d'aménagement



### OAP n°1

- Gérer l'accès au secteur par une entrée unique sur la montée de Croix Chevalier en sécurisant les entrées sorties.
- Aménager un espace récréatif (localisation à adapter en fonction du projet)
- Gérer les eaux pluviales à l'échelle de l'OAP en partie basse/sud du site
- Proposer une typologie cohérente avec le tissu existant et une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type intermédiaire ou petit collectif.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.

### OAP n°2

- Gérer l'accès au secteur par le chemin de reuzier (une seule entrée).
- Dans la mesure du possible mailler avec le lotissement à l'ouest du site.
- Créer une voirie secondaire qui dessert l'ensemble des logements créés.
- Proposer une typologie cohérente avec le tissu existant et une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maison individuelle, jumelée ou groupée.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.

# VILLENEUVE DE MARC

## Localisation des OAP dans la commune

### Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

Les 5 OAP de la commune de Villeneuve de Marc sont issues du PLU récemment approuvé. Elles sont toutes situées dans le quartier de l'église au Sud de la rue ancienne qui constitue le village.

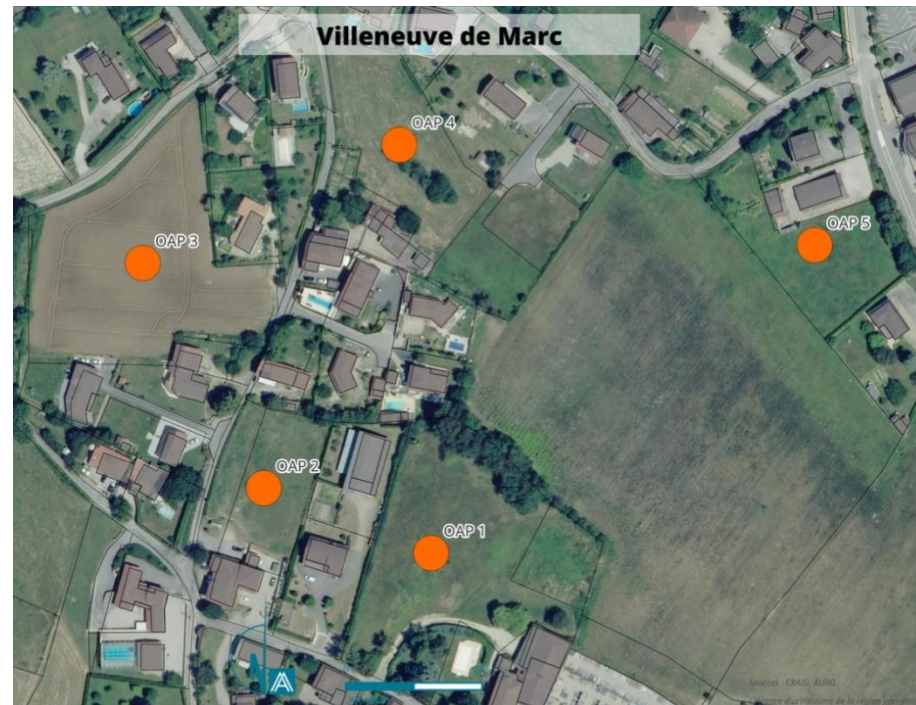
Elles sont toutes des interstices urbains ou des dents creuses selon leur taille et viennent remplir le tissu déjà urbanisé de la commune.

Toutes les OAP présentent des enjeux en matière de densification et de diversité des typologies urbaines car elles sont situées au plus près du cœur de village et des équipements structurants de la commune.

### Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne :

- pour les OAP n°1, 2 et 4 : tendre vers 13 logements / hectare
- pour l'OAP n°3 tendre vers 20 logements / hectare
- pour l'OAP n°5 tendre vers 30 logements / hectare



## Sensibilités environnementales

OAP n° 1, 3 et 5 : présence de risques naturels à prendre en compte dans l'aménagement de ces secteurs.



## Orientations et principes d'aménagement

### OAP n°1

- Gérer l'accès au site par le sud depuis une entrée unique sur la rue de l'Eglise.
- Desservir toutes les futures constructions à partir d'un axe central et limiter le nombre de voiries à l'intérieur du site.
- En limite avec les zones bâties existantes (église), réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Gérer les eaux pluviales par un système de bassin de rétention ou de noue plutôt localisé au Nord du site.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

### OAP n°2

- Gérer l'accès au site par le sud depuis une entrée unique sur la rue de l'Eglise.
- Desservir toutes les futures constructions à partir d'un axe central et limiter le nombre de voiries à l'intérieur du site.
- Respecter un recul des constructions de 5 mètres minimum par rapport à la rue de l'Eglise.
- Afin de proposer une implantation harmonieuse des futures constructions, les implanter selon les axes dessinés sur l'OAP (parallèle à la rue).
- Gérer les eaux pluviales par un système de bassin de rétention ou de noue plutôt localisé au Nord et au Sud / Ouest du site.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

### OAP n°3

- Le site le plus important en termes de surface pour le développement de l'urbanisation de la commune.
- Une composition d'ensemble qui vise à imposer de la mixité en termes de typologies urbaines et une intégration des constructions en termes d'implantation par rapport à l'environnement bâti.
- Gérer les accès au site au Nord depuis la route des Bruyères.
- Limiter le nombre de voiries à l'intérieur du site.
- Respecter un recul des constructions de 5 mètres minimum par rapport à la rue du Nicolas.

# VILLENEUVE DE MARC



- Afin de proposer une implantation harmonieuse des futures constructions, les implanter selon les axes dessinés sur l'OAP.
- Réaliser un espace central commun ouvert, à l'échelle du quartier.
- Réaliser un cheminement piéton sur la limite Nord / Est du site afin de mailler le Nicolas et l'Eglise.
- Gérer les eaux pluviales par un système de bassin de rétention ou de noue plutôt localisé sur les limites Nord, Est et Ouest du site.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires ou petits collectifs.

## **OAP n°4**

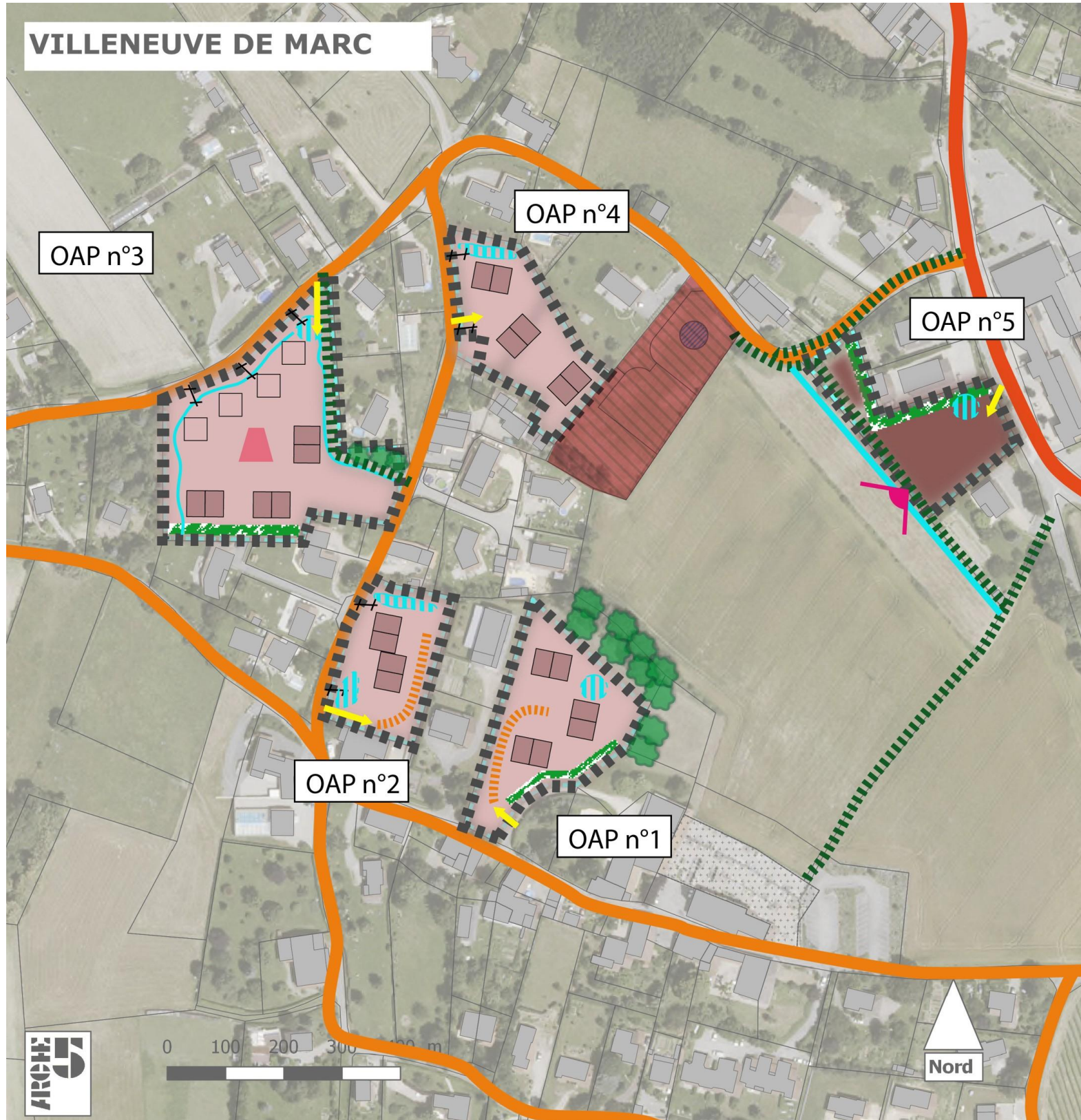
- Gérer l'accès au site par le Sud / Ouest depuis une entrée unique sur la rue de l'Eglise.
- Respecter un recul des constructions de 5 mètres minimum par rapport à la rue de l'Eglise.
- Gérer les eaux pluviales par un système de bassin de rétention ou de noue plutôt localisé au Nord du site.
- L'implantation des constructions devra veiller à préserver les vues des constructions environnantes. Une organisation et un positionnement sensible des jardins devront être mis en place dans cet objectif.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

## **OAP n°5**

- Une parcelle qui appartient à la commune sur laquelle un projet de construction est en cours de réflexion, permettant d'afficher une densité et des orientations assez fortes et précises.
- Gérer l'accès au site par le Nord / Est depuis une entrée unique sur la RD41D.
- Gérer les eaux pluviales par un système de bassin de rétention ou de noue plutôt localisé au Nord / Est du site. Une noue est également prévue au Sud de l'OAP.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Préserver l'ouverture visuelle prévue sur le document graphique.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type intermédiaires ou petit collectif.

# VILLENEUVE DE MARC

*Les exemples de typologies sont à titre illustratif*



## **V – ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES AU**

Communes	Zones 1AU <b>avec</b> équipements publics internes nécessaires à leur mise en oeuvre, et matérialisés par des emplacements réservés/servitudes de prélocalisation en planche graphique	Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation liée à la réalisation des équipements publics internes
Beauvoir de Marc	1AUb (OAP2)	2023-2025
Culin	1AUc (OAP1)	2023-2025
Lieudieu	1AUb (OAP1)	2023-2025
Royas	1AUb (OAP1)	2023-2025
	1AUb (OAP2)	2023-2025
Saint Jean de Bournay	1AUb (OAP1)	2023-2025
	1AUb (OAP11)	2026-2028
Communes	Autres zones 1AU <b>sans</b> équipements publics internes nécessaires	Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation
Toutes communes concernées		Ouverture à l'urbanisation immédiate
Sauf Savas Mépin	1AUc (OAP4 / PAPA)	En fonction du résultat des études (PAPA)
Communes	Zones 2AU	Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation
Toutes communes concernées		<p>Leur ouverture à l'urbanisation ne sera possible :</p> <p>Que lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone (R151-20 du Code de l'Urbanisme)</p> <p>Qu'après justification préalable de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées (U et 1AU) et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (L-153-38 du Code de l'Urbanisme)</p> <p>Qu'après la réalisation d'une étude permettant de justifier de la gestion du risque pour les zones concernées par la présence de risques naturels (zones rouges identifiées au plan graphique 4.2.3).</p> <p>En ce sens, sous réserve que ces conditions soient remplies, ces zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'à moyen terme (période 2024 – 2027) ou long terme (2027 et +) au regard de l'application des PLUi ayant débutée début 2020.</p>
Complémentairement Saint Anne sur Gervonde	2AU	2029-2031 (réalisation de l'ER4 : voirie de desserte)

Maîtrise d'ouvrage



Maîtrise d'œuvre Elaboration du PLUi



Maîtrise d'œuvre Modification n°3 du PLUi

