

# COMMUNE D'ÉPINOUZE

DEPARTEMENT DE LA DROME

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**PIECE N°3**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

*Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 27 septembre 2021,*

*Le Maire, Yves Lafaury*



Commune d'EPINOUCZE  
1 rue de la Mairie  
26210 EPINOUCZE

Tél. : 04 75 31 70 75  
mairie@epinouze.fr



**INTERSTICE SARL**

**Urbanisme et conseil en qualité environnementale**

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION

30 avenue Général Leclerc - 38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60

[contact@interstice-urba.com](mailto:contact@interstice-urba.com)

## SOMMAIRE

---

Préambule .....	5
Orientation d'aménagement et de programmation n°1.....	9
Secteur « Village Neuf » .....	9
Orientation d'aménagement et de programmation n°2.....	15
Secteur « Vieux Village » .....	15
Orientation d'aménagement et de programmation n°3.....	23
Secteur « Bois des Soupirs – Route de Jarcieu » .....	23
Orientation d'aménagement et de programmation n°4.....	29
Secteur « Bois des Soupirs Ouest ».....	29
Orientation d'aménagement et de programmation n°5.....	35
Secteur « Belvédère du Landrin » .....	35
Orientation d'aménagement et de programmation n°6.....	41
Secteur « Chemin de Landrin » .....	41



## PREAMBULE

### ▪ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et fixe les orientations générales de développement pour la commune. Il est complété par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces.

#### Art. L.151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

Deux types d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définis :

- **les OAP sectorielles avec dispositions réglementaires** (R.151-6) qui s'inscrivent en complémentarité du règlement écrit. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être **compatibles** avec les orientations d'aménagement et de programmation : elles doivent en respecter l'esprit. Elles permettent ainsi d'organiser un quartier avec la **souplesse** nécessaire sans figer les aménagements à venir.
- **les OAP sectorielles d'aménagement sans disposition réglementaire**  
Le règlement écrit du PLU ne fixe pas de dispositions réglementaires pour ces secteurs à l'exception des dispositions générales qui s'appliquent à toute la commune. Conformément à l'article R.151-8, les orientations d'aménagement et de programmation garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables et portent au moins sur :
  - 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
  - 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
  - 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
  - 4° Les besoins en matière de stationnement ;
  - 5° La desserte par les transports en commun ;
  - 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

▪ **LES SECTEURS COUVERTS PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Six secteurs de développement futur à vocation d'habitat font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Avec dispositions réglementaires :

- Le secteur « **Village Neuf** » (Ua et Ue)

Sans disposition réglementaire :

- Le secteur « **Vieux Village** » (zone 1AUa)
- Le secteur « **Bois des Soupirs – Route de Jarcieu** » (zone 1AUb)
- Le secteur « **Bois des Soupirs Ouest** » (zone 1AUc)
- Le secteur « **Belvédère du Landrin** » (zone 1AUd)
- Le secteur « **Chemin de Landrin** » (zone 1AUe)

## ▪ LEXIQUE

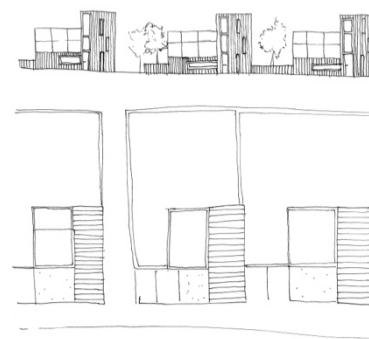
- **Maisons isolées** : constructions individuelles de type pavillonnaire (sans mur mitoyen), développées soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement), soit au coup par coup au gré des opportunités foncières.

- **Maisons jumelées** : constructions individuelles accolées (un mur mitoyen), résultant d'une opération de construction simultanée.

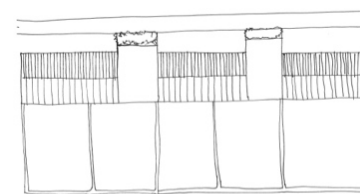
- **Maisons groupées** : plus de deux maisons individuelles accolées, résultant d'une opération de construction d'ensemble. Les maisons ont un ou deux murs mitoyens (mitoyenneté possible par le garage), formant un front bâti qui renouvelle le traditionnel rapport à la rue.

- **Logements intermédiaires** : logements superposés mais qui bénéficient d'une entrée individualisée et d'un espace extérieur privé (pas de partie commune).

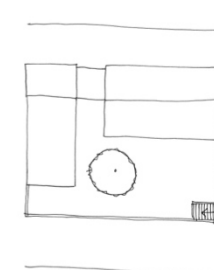
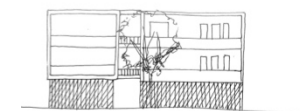
- **Logements collectifs** : un seul bâtiment comprenant plusieurs logements, desservis par des parties communes.



*Habitat individuel groupé*



*Habitat intermédiaire*



*Petit Collectif*



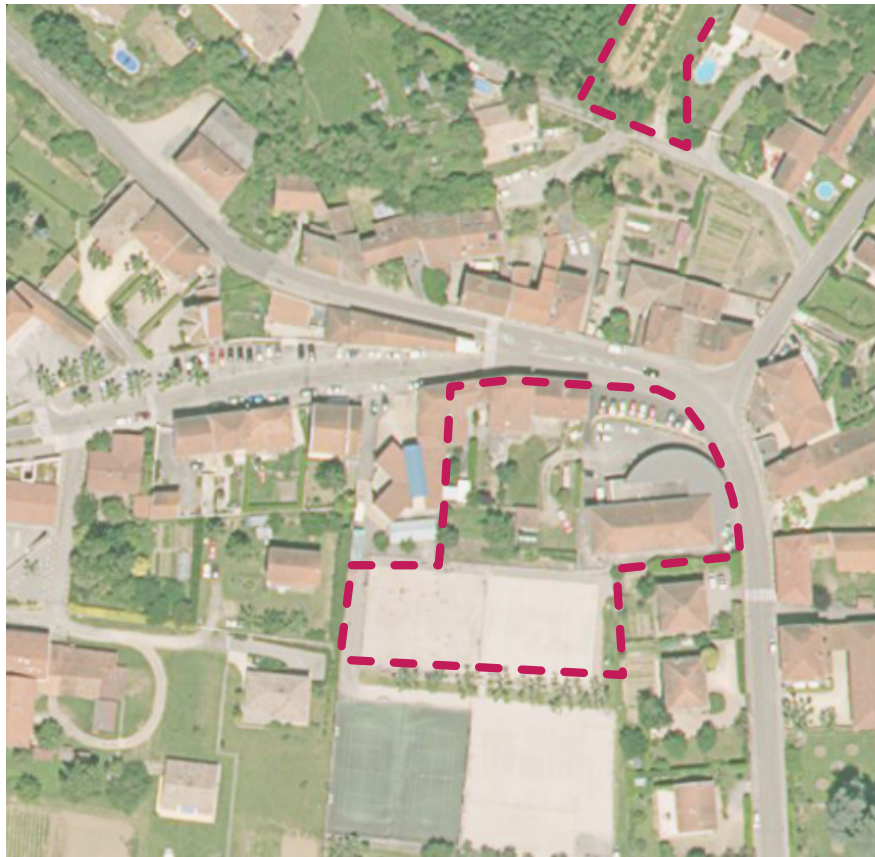
# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

---

SECTEUR « VILLAGE NEUF »



## CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET OBJECTIFS



*Localisation du site « Village Neuf »*

### ■ SITUATION

Le secteur « Village Neuf » est situé dans le centre-bourg d'Epinouze au carrefour des RD 246 (rue de la mairie) / RD 53 (route de la gare) à l'Ouest de la salle des fêtes. Il est desservi par la rue principale du village et surplombe des terrains de sport implantés au Sud. Une bibliothèque et une salle communale sont installées au Nord-Ouest du tènement, à proximité de l'école et de la mairie.

L'îlot est occupé par des constructions de la fin du XIX ou début du XXème siècle, ouvrant à l'arrière sur des cours. Hormis la bibliothèque communale, la plupart des constructions nécessiteraient une réhabilitation.

Sa position en cœur de village et au carrefour des principaux équipements en fait un secteur stratégique pour la commune. L'objectif de la commune est de réhabiliter cet îlot pour créer du logement neuf et organiser les espaces publics alentours.

Le secteur a fait l'objet d'une étude de faisabilité menée par Drôme Aménagement Habitat, suite à une convention de veille foncière et d'études signée avec EPORA.

### ■ SURFACE

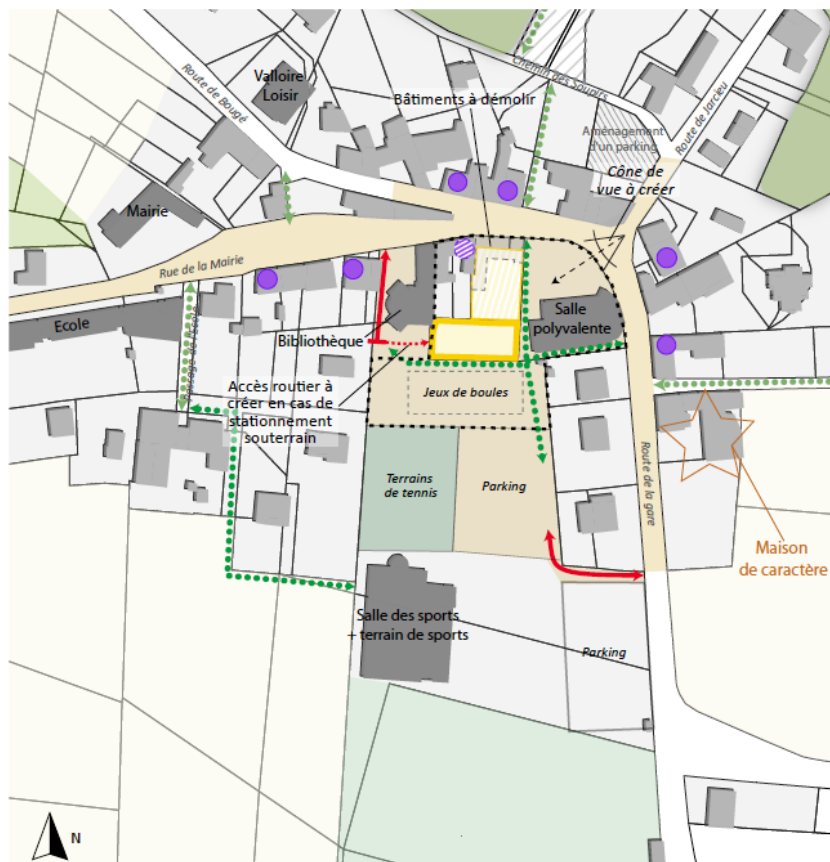
Le site couvre une superficie d'environ 0,5 ha.

### ■ OBJECTIFS

- affirmer une identité cœur de village en espace de vie convivial
- assurer une fluidité des flux piétons vers les équipements de sport et de loisirs
- sécuriser les circulations piétonnes et améliorer les liaisons école/mairie/salle des fêtes/complexes de sports et loisirs
- construire des petits collectifs d'habitation de type T2 et T3 pour les personnes âgées et des logements intermédiaires
- aménager les espaces publics et espaces de stationnement

# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientation d'aménagement et de programmation  
Secteur "Village neuf"



- |  |  |  |                                       |
|--|--|--|---------------------------------------|
|  | Zone d'implantation d'un bâtiment de logements collectifs                              |  | Desserte routière                     |
|  | Zone possible d'implantation des stationnements nécessaires à l'opération d'habitation |  | Liaison piétonne à créer ou conforter |
|  | Réaménagement des espaces publics et sécurisation des déplacements                     |  | Liaison piétonne existante            |
|  | Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation                           |  | Commerces ou services existants       |
|  |  |  | Commerces ou services à créer         |

## PROGRAMME

Sont attendus dans la zone :

- Des logements collectifs en R+2 ou R+3 (de l'ordre de 15 logements locatifs sociaux de type T2 et T3 principalement)
- Des locaux commerciaux en rez de chaussée
- Un aménagement paysager d'une nouvelle place publique

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Maintenir le caractère traditionnel de l'îlot et mettre en valeur le patrimoine architectural urbain du bourg :
  - Respecter l'échelle du bâti environnant ainsi que le sens des faîtages des toitures
  - Desservir le centre de l'îlot par une voie qui conduit aux parkings et respecte la topographie et une allée piétonne ombragée qui conduit au hall d'entrée de l'immeuble d'habitations
  - Assurer la continuité de la rue principale par un alignement d'arbres
- Aménager des liaisons piétonnes et espaces publics protégés qui mettent en valeur le bourg, sécurisent les cheminements :
  - créer un espace de rencontre paysagé en lien avec la salle polyvalente
  - aménager un parking public facile d'accès pour les locaux commerciaux du rez-de-chaussée (de l'ordre de 5 places dont 2 PMR) ainsi qu'une terrasse extérieure
  - aménager la rue principale avec de larges trottoirs, stationnement latéral et ralentissement de la vitesse (carrefour traversant)

Les aménagements de voirie sur les routes départementales devront faire l'objet d'une concertation avec les services du Département

- Construire un habitat intermédiaire (l'objectif est d'accueillir des personnes âgées et des familles) :
  - des petits logements accessibles aux PMR, sur deux étages desservis par ascenseur
  - des espaces privatifs extérieurs (loggias) orientés au Sud
  - un espace de stationnement
- Se raccorder aux réseaux existants :
  - Réseau de gaz existant dans le centre
  - Réseau d'assainissement collectif situé sur la voie principale

▪ **PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX**

- Un bâti bioclimatique, authentique et innovant
  - Orientation des logements au Sud
  - Privilégier le recours aux énergies renouvelables
  - Des volumes compacts (réduire les déperditions)
  - Des façades sombres (comme le bâti traditionnel)
  - Des toitures en tuiles
  - Approche bioclimatique de l'habitat (RT2012)
- Approche environnementale du site
  - Planter les constructions dans le respect de la topographie du site pour minimiser les mouvements de terre. S'inscrire dans la pente du terrain : mur de soutènement à créer sur le terrain de boules
  - Gérer les eaux pluviales en les infiltrant sur la parcelle, en freinant les écoulements de voiries et cheminements par des espaces de stationnement en revêtement perméable (enherbés, stabilisés...) et des espaces verts



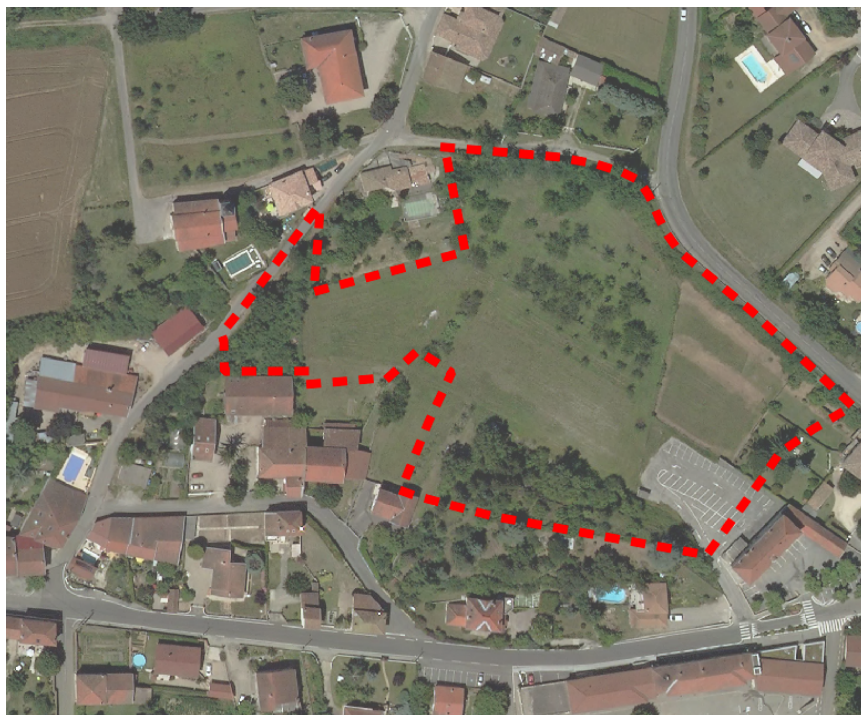
## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2**

---

**SECTEUR « VIEUX VILLAGE »**



## CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET OBJECTIFS



*Localisation du site « Vieux Village »*

### ■ SITUATION

Situé au centre du village, le secteur « Vieux Village » concerne les tènements localisés entre l'église au Nord du bourg et la mairie. Il est à proximité immédiate des services et des principaux équipements publics : mairie et école.

Il se compose du parking arrière de la mairie et de nombreuses parcelles en zone naturelle de jardins.

Il est bordé par :

- la rue de la mairie au Sud (RD 453)
- la rue du Village Vieux au Sud Ouest
- la route de Bougé à l'Est (RD 53)
- le chemin de l'église au Nord
- la montée de l'église à l'Ouest

Ce tènement bénéficie d'une localisation stratégique dans le bourg mais il est fortement contraint par une accessibilité difficile et par une topographie particulière : le pourtour, en arc de cercle présente un relief abrupt tandis que le cœur d'îlot est relativement encaissé procurant un manque d'ensoleillement sur une partie du tènement.

### ■ SURFACE

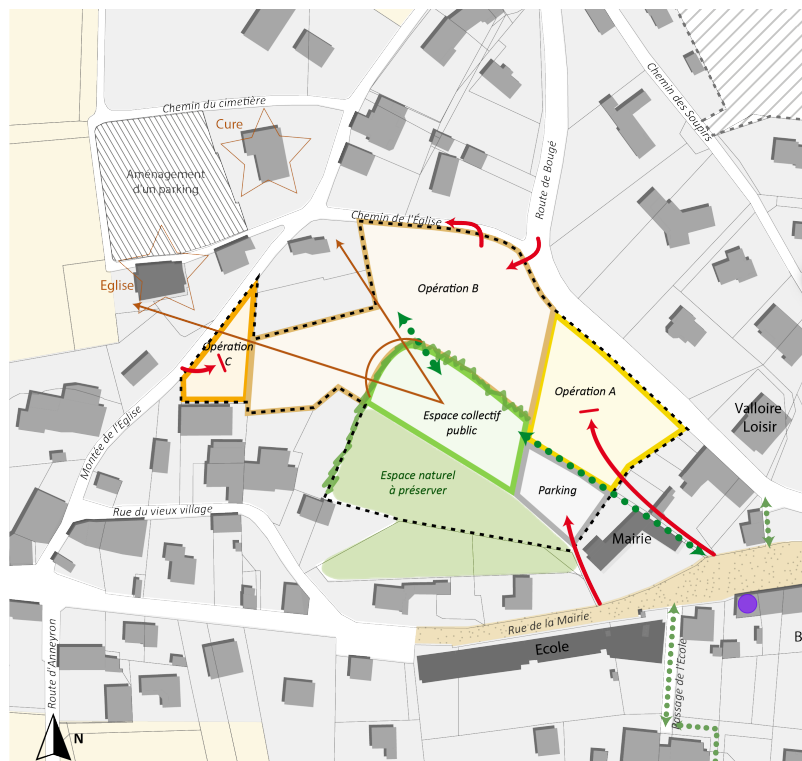
Le site couvre une superficie d'environ 1,6 ha.

### ■ OBJECTIFS

De par sa localisation à proximité directe des équipements du centre, la commune souhaite optimiser ce potentiel foncier pour y créer des logements et aménager un vaste espace public central (zone naturelle d'agrément - aire de jeux) qui s'inscrit dans la continuité de la liaison entre le Bois des Soupirs et l'école.

# PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientation d'aménagement et de programmation  
Secteur "Vieux village"



Opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitation :

- Opération A
- Opération B
- Opération C

- Espace collectif public : espace vert, aire de jeux,...
- Maintien d'une zone de stationnement public
- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

- Accès routier à créer
- Accès routier à créer en impasse (pas de communication routière avec les autres opérations)
- ↔ Liaison piétonne à créer
- ✂ Cône de vue à préserver
- Réaménagement des espaces publics et sécurisation des déplacements
- Transition à traiter de manière qualitative

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont attendus dans la zone :

- De l'ordre de 18 logements individuels accolés ou non
- Un espace collectif d'agrément de type espace vert / aire de jeux

Les opérations à vocation d'habitat doivent se réaliser sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble : 3 opérations d'ensemble en correspondance avec les découpages fonciers :

- Opération A sur tout ou partie des parcelles : AD 71, 70, 69, 346, 347 : de l'ordre de 5 logements
- Opération B sur tout ou partie des parcelles : AD 73, 72, 55, 56, 512 : de l'ordre de 11 logements
- Opération C sur la parcelle AD 51 : de l'ordre de 2 logements

## QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

**Le cœur de la zone** (en contrebas) est dédié à un vaste espace public à vocation de loisirs. La butte boisée (constituée de remblais) est préservée comme secteur naturel et participe à l'aménagement de cet espace public. L'objectif est d'offrir au cœur du village un site clos et sécurisé, fréquenté par les écoliers et leur famille, ainsi qu'un grand espace vert pour tous les futurs habitants du secteur Vieux Village. Un réaménagement du parking public actuel, pour une meilleure connexion à l'espace collectif futur, est envisagé.

**Les pourtours du site de projet**, bien exposés au Sud, accueillent des constructions accessibles du point de vue routier par l'extérieur de la zone. De par sa configuration en arc de cercle et son relief, l'urbanisation du pourtour se réalise en habitat collinaire peu densifié.

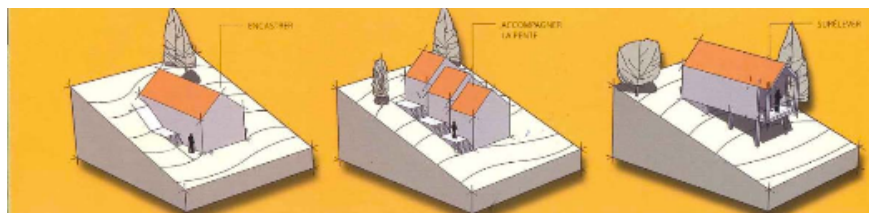
Les constructions devront être étudiées en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptées au terrain naturel.

Les mouvements de terrain nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. Le volume des déblais et remblais cumulés est limité et équilibré ; la construction doit épouser au maximum le sol naturel. Dans le cas de pentes supérieures à 6%, un aménagement du terrain en terrasses successives est souhaité. Les terrasses permettent une utilisation du sol en horizontal, un entretien facile et une bonne gestion de l'eau pluviale. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1 m maximum). Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits.

Le sens du faîtage (ou de la construction) pourra être parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau suivant la volumétrie des constructions voisines ou selon les impératifs de la construction : accès, accessibilité, orientations, vues...

Les constructions sur les pourtours du site méritent une attention particulière quant à leur intégration notamment dans le **cône de vue** sous l'église : les volumes seront simples (R+1 au maximum), les couleurs des façades ton pisé plutôt foncées, les toitures recouvertes de tuile rouge, leur pente inférieure à 35%, les accès doivent être le plus court possible de la rue à l'habitation (en amont de l'habitation pour les secteurs B et C), les clôtures seront basses (végétales ou simples grillages, pas de mur).

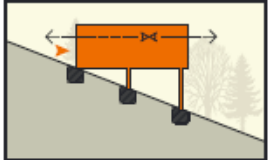
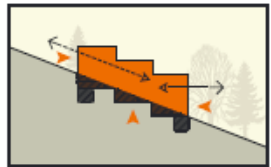
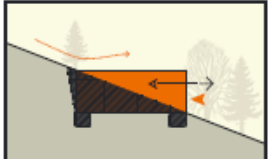
Dans le **cône de vue** sous l'église, une implantation perpendiculaire à la pente est souhaitée afin de limiter l'impact visuel de la construction depuis l'espace collectif central.



Schémas CAUE

### Illustrations pour s'implanter dans la pente

3 attitudes où la construction s'adapte au terrain

<p><b>SE SURÉLEVER DU SOL</b> <i>en porte-à-faux ou perché sur des pilotis</i></p>	<p><b>AVANTAGES</b> respect du terrain naturel / impact minimum volume faible des déblais dégagement des vues / prise d'altitude ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes espace résiduel utilisable adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes</p>
	<p><b>CONTRAINTES</b> accès direct limité / accès au terrain plus complexe technicité ou coût éventuel du système porteur exposition au vent volumétrie éventuelle</p>
<p><b>ACCOMPAGNER LA PENTE</b> <i>en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison</i></p>	<p><b>AVANTAGES</b> respect du terrain naturel volume des déblais ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes accès directs multiples possibles à tous les niveaux</p>
	<p><b>CONTRAINTES</b> circulation intérieur</p>
<p><b>S'ENCASTRER</b> <i>s'enterrer, remblai et déblai</i></p>	<p><b>AVANTAGES</b> respect du terrain naturel impact visuel faible / volumétrie isolation thermique / exposition au vent l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/ accessibilité) intimité éventuelle</p>
	<p><b>CONTRAINTES</b> volume des déblais/remblais accès direct limité / accès au terrain plus complexe ouverture et cadrage limité des des vues / orientation</p>

Schémas CAUE

## ■ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

La priorité est donnée aux circulations douces. L'objectif est donc d'éviter au maximum les circulations routières derrière la mairie (espace de jeux piétonniers). Il n'y a donc pas de bouclage routier dans le projet mais des accès routiers répartis sur l'extérieur de l'opération. Les voiries à l'intérieur de l'espace sont très limitées. Seule l'opération B dispose d'une entrée et d'une sortie distincte.

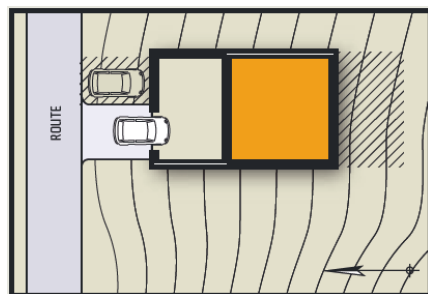
### L'aménagement des accès se réalise donc :

- Au Nord, par deux nouveaux accès à aménager : une entrée par la route de Bougé et une sortie par le chemin de l'église. Aucune sortie n'est possible par la route de Bougé, trop dangereuse.
- A l'Ouest, sur les hauteurs, par la création d'un accès unique directement sur la montée de l'église
- Au Sud depuis la rue de la mairie, l'accès actuel mérite d'être repensé afin de différencier les circulations du parking (et ultérieurement de l'espace de jeux) et les circulations desservant les habitations futures. Pour cela un second accès doit être réalisé depuis la rue des Ecoles.
- Aucun nouvel accès par la route de Bougé (RD 53) n'est possible.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les aménagements de voirie sur la route départementale devront faire l'objet d'une concertation avec les services du Département.

Aucune voie ne devra présenter une pente supérieure à 10%.

Le chemin d'accès aux constructions sera dessiné parallèlement aux courbes de niveau du terrain afin de faciliter leur entretien (moins de ravinement lors des précipitations) et limiter leur impact visuel depuis l'espace collectif.



## ■ BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

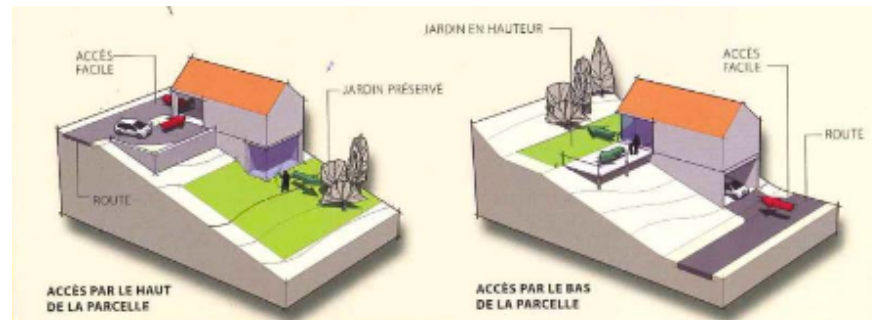
Tous les besoins en stationnement doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Il sera exigé deux places de stationnement par logement.

L'emplacement du garage et des places de stationnement sur la parcelle doit être conçu au plus près de la voie d'accès.

Sur les terrains en pente :

- lorsque la voie est située en haut du terrain, le garage s'installe dans un des niveaux supérieurs de la construction (face à la route avec un chemin très court). Le garage peut se trouver alors sous le toit.
- lorsque la voie est située en bas du terrain, le garage est positionné en bas de la construction (face à la route avec un chemin très court, ou latéralement avec un chemin parallèle à la route).



Schémas CAUE

## ■ DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le centre village est desservi par un service de cars scolaires.

#### ▪ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

- Le recours aux **énergies renouvelables** (solaire, bois...) est encouragé. Il est nécessaire de prendre en compte les zones d'ombre pouvant être créées par les reliefs ou la végétation environnante et d'éviter la création de masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres.
- Une attention particulière devra être portée à la **gestion des vis à vis** dans chaque projet : implantation des constructions en quinconce, implantation des annexes à l'habitation sur limite séparative,... sont des solutions à utiliser pour préserver l'intimité.
- Le raccordement des habitations est obligatoire au **réseau d'eaux usées** pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'opération devra être neutre au regard du **ruissellement** par rapport à la situation du terrain avant aménagement. Une infiltration à la parcelle sera demandée. L'opération devra respecter les préconisations du zonage d'assainissement en vigueur.
- **L'imperméabilisation des parcelles devra être limitée** : Au moins 10 % de la superficie totale de chaque parcelle doit être végétalisée et traitée en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne sont pas pris en compte dans le calcul
- **Pour les clôtures végétales**, il est recommandé d'utiliser **des essences locales ou champêtres**, mélangées. Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant sont à éviter.

#### ▪ CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur chacun des secteurs identifiés (Opération A, B et C)
- Mise en conformité du système d'assainissement collectif (Station d'épuration)



## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3**

---

**SECTEUR « BOIS DES SOUPIRS – ROUTE DE JARCIEU »**



## CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET OBJECTIFS



*Localisation du site « Bois des Soupirs – Route de Jarcieu »*

### ■ SITUATION

Au Nord du centre bourg, entre les routes de Bougé (RD 53) et celle de Jarcieu (RD 453) est situé le bois des Soupirs. Cet espace boisé d'environ 1,5 ha est enserré par l'urbanisation. Il constitue un « poumon vert » à préserver dans le village. La propriété foncière est privée.

De part et d'autre de ce bois, à l'Est et à l'Ouest, deux tenements fonciers sont non construits et font l'objet de deux orientations d'aménagement et de programmation sans disposition réglementaire.

Le secteur Est est bordé :

- à l'Ouest par le bois des Soupirs
- au Nord, par des constructions pavillonnaires
- à l'Est par des constructions et par la route de Jarcieu (RD 453) en contrebas du talus
- au Sud par le chemin des Soupirs (voie étroite)

Le secteur est constitué de parcelles en lanière, une lanière étroite est en verger ; le reste est en friche.

### ■ SURFACE

L'orientation d'aménagement et de programmation couvre une superficie de 0,67 ha.

### ■ OBJECTIFS

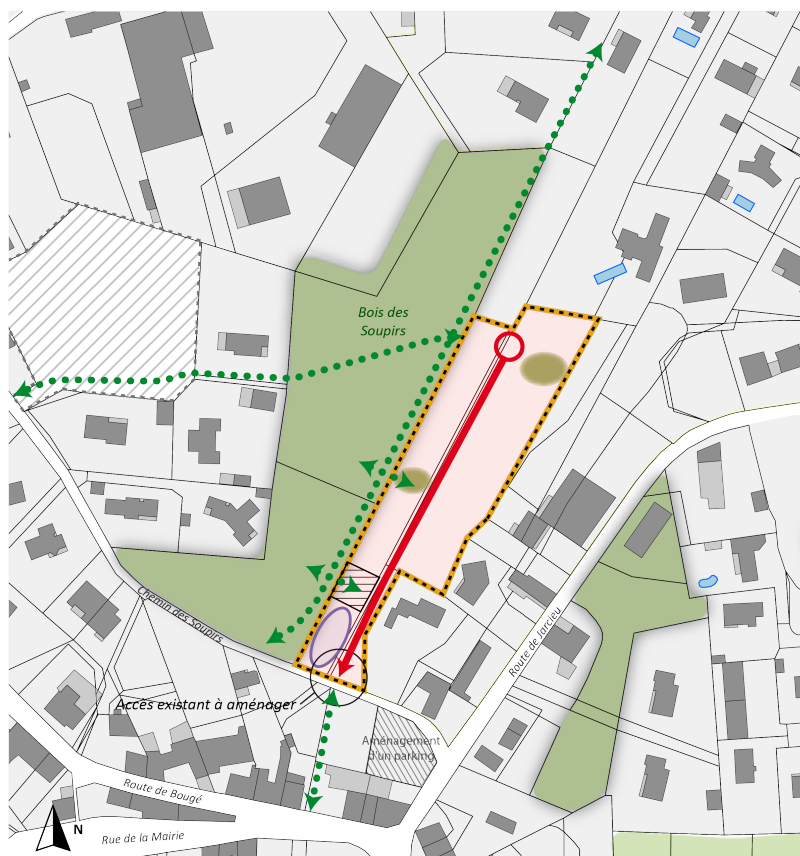
Aménager un secteur d'habitat à destination des personnes âgées à proximité du bourg








Développer un maillage doux en direction du centre bourg via le bois des Soupirs

Limiter l'impact sur l'agriculture par des choix de développement sur des zones de moindres enjeux agricoles

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientation d'aménagement et de programmation  
Secteur "Bois des Soupirs - Route de Jarcieu"



- |  |  |
|--|--|
|  Opération d'aménagement d'ensemble (résidence "séniors")     |  Espace collectif de type salle commune, jeu de boules... |
|  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation |  Stationnement visiteur                                   |
|  Espaces communs à paysager                                   |  Voirie de desserte et aire de retournement à créer       |
|  |  Accès piéton à créer                                     |

### ■ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'orientation d'aménagement et de programmation « Bois des Soupirs – Route de Jarcieu » doit se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont attendus dans la zone :

- De l'ordre de 15 logements individuels accolés et individuels, à destination des personnes âgées
- Une densité minimale de 20 logements à l'hectare
- Un espace collectif de type « salle commune », terrain de boules, ... Si la localisation sur le site n'est pas déterminée précisément, leur présence est obligatoire et nécessaire pour assurer le bien-être des résidents.

### ■ DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

**Les accès routiers :** Le chemin des Soupirs permettra de desservir les constructions attendues dans ce secteur. Une voirie de desserte sera créée au sein de la zone accompagnée d'une aire de retournement.

Les aménagements de voirie sur la route départementale devront faire l'objet d'une concertation avec les services du Département

**La voie de desserte interne** doit être de faible gabarit, sans trottoir mais accompagnée d'un accotement d'une largeur suffisante pour permettre le passage des piétons.

**Les circulations douces :** L'objectif est d'inciter les habitants à se déplacer à pied sur les courtes distances (mairie, commerces du centre...). Un maillage piéton est prévu. Il permet de relier ce secteur au centre bourg et à l'opération à l'Ouest et à terme, une connexion piétonne permettra de relier les lotissements Nord au centre bourg, par le bois des Soupirs.

## ▪ **BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Tous les besoins en stationnement doivent être assurés en dehors des voies publiques. Il sera exigé une place de stationnement par logement.

Une aire de stationnement dédiée aux visiteurs devra être aménagée à l'entrée de la zone.

## ▪ **DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN**

Le centre village est desservi par un service de cars scolaires.

## ▪ **QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**

### – **Intimité et densité :**

Le projet doit permettre une opération de maisons individuelles denses en tirant parti de la forme de la parcelle et des espaces d'aération environnants (le bois) pour réaliser un programme dense « en longueur », qui préserve pour chaque logement un espace privatif offrant peu de covisibilité.

### – **Accès et le stationnement**

La limitation des emprises destinées à la voie d'accès et au stationnement doit permettre une optimisation de la surface du terrain et un allègement des coûts.

### – **Aspect des constructions et des abords**

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre et ne pas dépasser un étage + comble sur rez-de-chaussée au maximum. Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes : teinte proche des pisés traditionnels (enduits allant de l'ocre jaune au légèrement rosé de couleur éteinte non saturée et non lumineuse).

Doivent être recouverts sans délai d'un enduit, tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé, gratté ou frotté.

**Les clôtures sur rue** (si clôture il y a) doivent présenter une unité à l'échelle de l'opération. Elles seront alors constituées d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif ajouré de conception simple, doublé ou non de haies vives. Les dispositifs en matière plastique ou PVC sont interdits.

**Sur les limites séparatives**, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur.

**En limite avec le bois des soupirs**, une clôture végétale est vivement conseillée.

## ▪ **QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES**

- Le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois...) est encouragé. Il est nécessaire de prendre en compte les zones d'ombre pouvant être créées par les reliefs ou la végétation environnante et d'éviter la création de masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres.
- Le raccordement des habitations est obligatoire au réseau d'eaux usées pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. Une infiltration à la parcelle sera demandée. L'opération devra respecter les préconisations du zonage d'assainissement en vigueur.
- L'imperméabilisation des parcelles devra être limitée : Au moins 10 % de la superficie totale de chaque parcelle doit être végétalisée et traitée en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne sont pas pris en compte dans le calcul.
- Des espaces communs paysagers doivent être aménagés au centre et au Nord de l'opération. Si leur localisation sur le site n'est pas déterminée précisément, leur présence est obligatoire et nécessaire pour assurer le bien-être des résidents.

- **Pour les clôtures végétales ou haies vives**, il est recommandé d'utiliser **des essences locales ou champêtres**, mélangées. Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant sont à éviter.

- **CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE**

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4**

---

**SECTEUR « BOIS DES SOUPIRS OUEST »**



## CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET OBJECTIFS



*Localisation du site « Bois des Soupirs Ouest »*

### ■ SITUATION

Au Nord du centre bourg, entre les routes de Bougé (RD 53) et celle de Jarcieu (RD 453) est situé le bois des Soupirs. Cet espace boisé d'environ 1,5 ha est enserré par l'urbanisation. Il constitue un « poumon vert » à préserver dans le village. La propriété foncière est privée.

De part et d'autre de ce bois, à l'Est et à l'Ouest, deux tènements fonciers sont non construits et font l'objet de deux orientations d'aménagement et de programmation.

Le secteur Ouest est bordé :

- à l'Est par deux constructions (permis de construire accordés) et par le bois des Soupirs
- au Sud par des constructions pavillonnaires
- à l'Ouest par le chemin des Soupirs (voie étroite) et des constructions
- au Nord, par des activités économiques et notamment un silo.

Le secteur est constitué d'une parcelle cultivée.

### ■ SURFACE

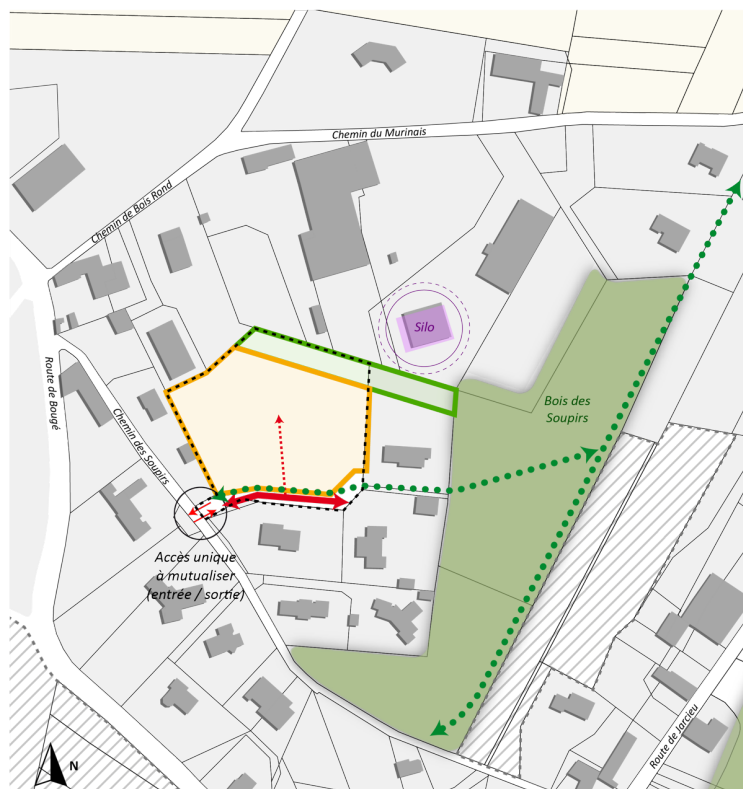
Le périmètre de l'OAP couvre une superficie totale d'environ 5 700 m<sup>2</sup>.







### ■ OBJECTIFS

- Aménager un secteur d'habitat résidentiel à proximité du bourg
- Développer un maillage doux en direction du centre bourg
- Limiter l'impact sur l'agriculture par des choix de développement sur des zones de moindres enjeux agricoles

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientation d'aménagement et de programmation  
Secteur "Bois des Soupirs - Ouest"



- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Opération d'aménagement d'ensemble (logements individuels et logements individuels groupés) |  | Accès unique sur le chemin des Soupirs à aménager |
|  | Zone tampon à végétaliser pour limiter les éventuelles nuisances liées au silo              |  | Desserte interne de l'opération à définir         |
|  | Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation                                |  | Accès piéton à créer                              |

### ■ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'orientation d'aménagement et de programmation « Bois des Soupirs – Ouest » doit se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont attendus dans la zone :

- de l'ordre de 11 logements individuels dont la majorité de logements accolés
- une densité minimale de 20 logements à l'hectare
- des constructions d'une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout de toiture, soit des logements en R+1, R+1 + combles

### ■ DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

- Création d'un accès unique depuis le chemin des Soupirs
- Création d'une voie en impasse permettant la desserte interne de l'opération
- Création d'un cheminement piéton à travers le bois des Soupirs en lien avec l'opération à l'Est.

### ■ BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Tous les besoins en stationnement doivent être assurés en dehors des voies publiques. Il sera exigé deux places de stationnement par logement.

### ■ DESERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le centre village est desservi par un service de cars scolaires.

## ■ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Implantation obligatoire des constructions sur au moins une limite séparative et au Nord des parcelles pour libérer des jardins au Sud.
- Pour limiter l'impact des nuisances éventuelles liées à la proximité du silo, une zone tampon végétalisée doit être respectée au Nord de l'opération. Une végétation à haute tige (implantée en quinconce de préférence) permettra de protéger les habitations futures des poussières occasionnées ponctuellement par l'activité du silo.

### – Aspect des constructions et des abords

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre et ne pas dépasser un étage + comble sur rez-de-chaussée au maximum. Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes : teinte proche des pisés traditionnels (enduits allant de l'ocre jaune au légèrement rosé de couleur éteinte non saturée et non lumineuse).

Doivent être recouverts sans délai d'un enduit, tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé, gratté ou frotté.

**Les clôtures sur rue** (si clôture il y a) doivent présenter une unité à l'échelle de l'opération. Elles seront alors constituées d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif ajouré de conception simple, doublé ou non de haies vives. Les dispositifs en matière plastique ou PVC sont interdits.

**Sur les limites séparatives**, les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur.

## ■ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

- Le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois...) est encouragé. Il est nécessaire de prendre en compte les zones d'ombre pouvant être créées par les reliefs ou la végétation environnante et d'éviter la création de masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres.
- Le raccordement des habitations est obligatoire au réseau d'eaux usées pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. Une infiltration à la parcelle sera demandée. L'opération devra respecter les préconisations du zonage d'assainissement en vigueur.
- L'imperméabilisation des parcelles devra être limitée : Au moins 10 % de la superficie totale de chaque parcelle doit être végétalisée et traitée en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne sont pas pris en compte dans le calcul.
- **Pour les clôtures végétales ou haies vives**, il est recommandé d'utiliser **des essences locales ou champêtres**, mélangées. Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant sont à éviter.

## ■ CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble



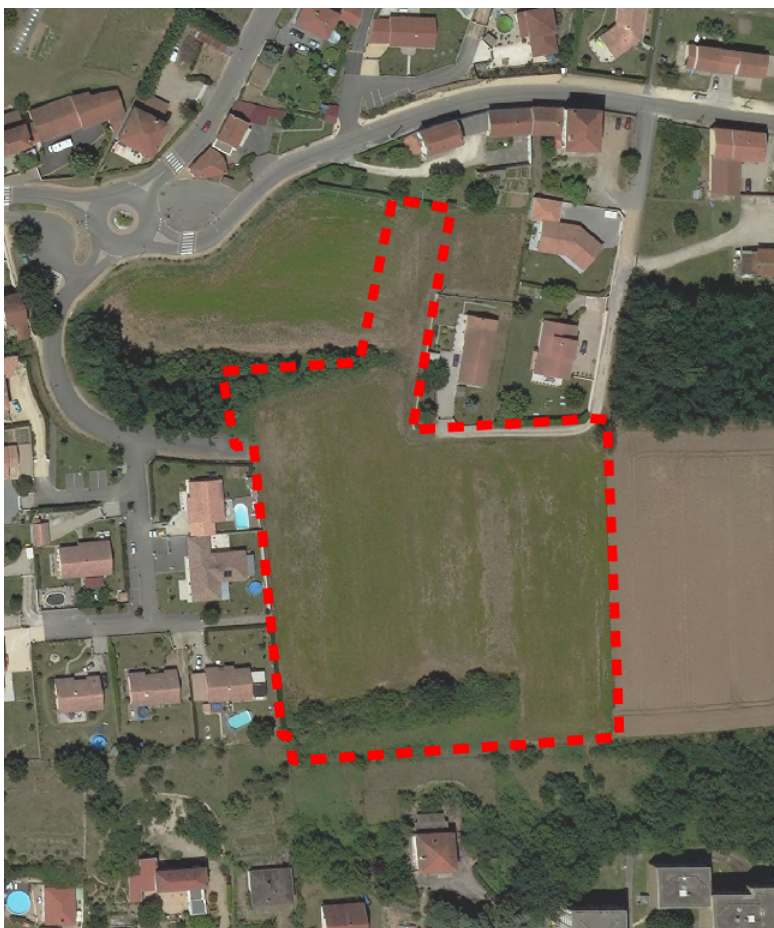
## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5**

---

**SECTEUR « BELVEDERE DU LANDRIN »**



## CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET OBJECTIFS



*Localisation du site « Belvédère du Landrin »*

### ■ SITUATION

Le secteur « Belvédère du Landrin » est situé à l'Ouest du centre-bourg d'Épinouze à moins de 500 m de l'école, à proximité du carrefour de la route de Jarcieu et de la route de Lapeyrouse.

Il est desservi par la route de Jarcieu et surplombe au Sud la cote de Landrin.

Le site est bordé :

- au Sud, par la cote,
- à l'Est, par une zone agricole cultivée (céréales),
- au Nord, par quelques constructions ainsi qu'un espace vierge inconstructible à proximité du carrefour,
- à l'Ouest, par un lotissement.

### ■ SURFACE

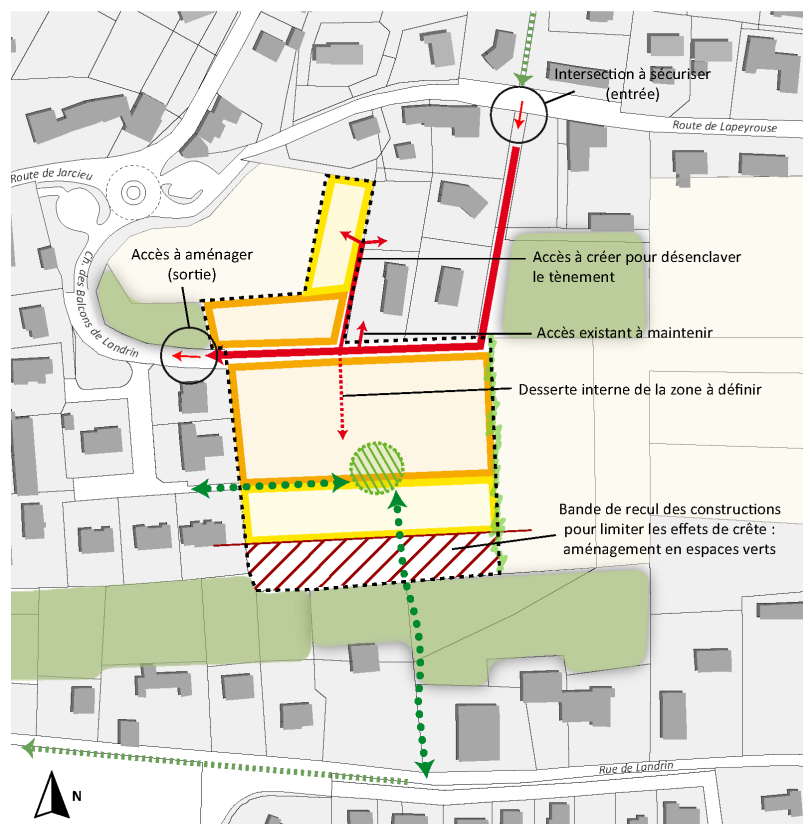
Le site couvre une superficie d'environ 1,34 ha.











### ■ OBJECTIFS

- Aménager un nouveau quartier d'habitat résidentiel mixte à proximité du bourg
- Inscrire cette zone dans un maillage doux en direction du centre bourg et des équipements de sport (mise en réseau des zones résidentielles)

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientation d'aménagement et de programmation  
Secteur "Belvédère du Landrin"



	Zone mixte d'implantation de logements : logements individuels groupés, logements intermédiaires		Voirie à créer
	Zone d'implantation de logements individuels		Maillage routier interne à définir
	Espace collectif de proximité (emplacement à définir dans l'opération) : placette, espace vert, aire de jeux,...		Liaison piétonne à créer
	Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation		Liaison piétonne existante
			Recul d'implantation des constructions
			Traitement de la limite avec l'espace agro-naturel

### ■ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont attendus dans la zone :

- Une mixité de logements : de l'ordre de 27 logements individuels, logements individuels groupés, logements intermédiaires dont au minimum 30% de logements locatifs sociaux
- Un espace collectif de proximité de type placette, aires de jeux, espace vert.
- Une densité minimale de 20 logements à l'hectare

### ■ DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

#### - Hiérarchiser le réseau de voirie :

- Aménager une voirie traversante à sens unique permettant de relier la route de la Lapeyrouse au chemin des balcons de Landrin (bouclage routier). Les aménagements de voirie sur la route départementale devront faire l'objet d'une concertation avec les services du Département

- Aménager des voies plus étroites de desserte interne au quartier

#### - Aménager des liaisons piétonnes convergeant vers l'espace collectif de proximité :

- Une voie piétonne permettant de connecter avec le lotissement limitrophe à l'Ouest
- Un sentier à aménager dans la côtère (à l'arrière des logements HLM) permettant une liaison avec le stade et la rue de Landrin

### ■ BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Tous les besoins en stationnement doivent être assurés en dehors des voies publiques. Il sera exigé deux places de stationnement par logement.

## ▪ **DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN**

Le secteur est desservi par un service de cars scolaires.

## ▪ **QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**

- Ménager un recul des constructions le long de la côtière pour éviter tout « effet de crête » préjudiciable à la qualité paysagère du site.

La bande de recul sera aménagée en espace vert en évitant les espèces horticoles ; une végétation rase ou arbustive basse d'espèces locales et rurales favorisant la biodiversité (aubépines, sureau, fusain...) sera demandée et les pelouses sèches présentes sur le site devront être préservées.

- Installer au premier plan au Sud, les logements de type individuel dans la continuité du lotissement adjacent.
- Construire un habitat mixte : individuel groupé et intermédiaire au centre du quartier en lien direct avec l'espace collectif de proximité. Les logements disposeront tous :
  - d'espaces privatifs extérieurs (terrasses, jardinets) orientés au Sud
  - un espace de stationnement privatisé
- Traiter la limite avec la zone agricole limitrophe à l'Est par des plantations d'espèces locales et rurales (pas de haie horticole), par une noue permettant la collecte des eaux...
- Intimité et densité : Le projet doit permettre une opération de maisons individuelles denses qui préserve pour chaque logement un espace privatif offrant peu de covisibilité d'une parcelle sur l'autre.
- Accès et stationnement : La limitation des emprises destinées à la voie d'accès et au stationnement doit permettre une optimisation de la surface du terrain et un allègement des coûts.
- Volumétrie des constructions : elle doit être simple, sobre et ne pas dépasser un étage + comble sur rez-de-chaussée au maximum dans la zone d'implantation des logements individuels et un étage + comble sur rez-de-chaussée au maximum dans la zone mixte.

- Aspect des constructions et des abords : Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes : teinte proche des pisés traditionnels (enduits allant de l'ocre jaune au légèrement rosé de couleur éteinte non saturée et non lumineuse).

## ▪ **QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES**

- Une recherche de bâti bioclimatique : Orientation des logements au Sud, recours aux énergies renouvelables, volumes compacts pour réduire les déperditions...
- Le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois...) est encouragé. Il est nécessaire de prendre en compte les zones d'ombre pouvant être créées par les reliefs ou la végétation environnante et d'éviter la création de masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres.
- Le raccordement des habitations est obligatoire au réseau d'eaux usées pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. Une infiltration à la parcelle sera demandée. L'opération devra respecter les préconisations du zonage d'assainissement en vigueur.
- L'imperméabilisation des parcelles devra être limitée : Au moins 10 % de la superficie totale de chaque parcelle doit être végétalisée et traitée en aménagement paysager (gazon, plantation). Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne sont pas pris en compte dans le calcul.

## ▪ **CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE**

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Mise en conformité du système d'assainissement collectif (Station d'épuration)



## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°6**

---

**SECTEUR « CHEMIN DE LANDRIN »**



## CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE ET OBJECTIFS



*Localisation du site « Chemin de Landrin »*

### ■ SITUATION

Le secteur « Chemin de Landrin » est situé au lieu-dit « Quartier Neuf » à l'Ouest du centre-bourg d'Épinouze à moins de 300 m de l'école, le long du chemin de Landrin.

Il est desservi par la rue de Landrin et le chemin de Landrin.

Le site est bordé :

- au Nord, par la rue de Landrin, étroite, et en sens unique (du village vers Landrin),
- à l'Ouest, par le chemin de Landrin et des constructions individuelles,
- au Sud, par un pré (classé en zone inondable),
- à l'Est, par une maison remarquable et son parc.

Le site est concerné en grande partie par un risque d'inondation (Oron).

### ■ SURFACE

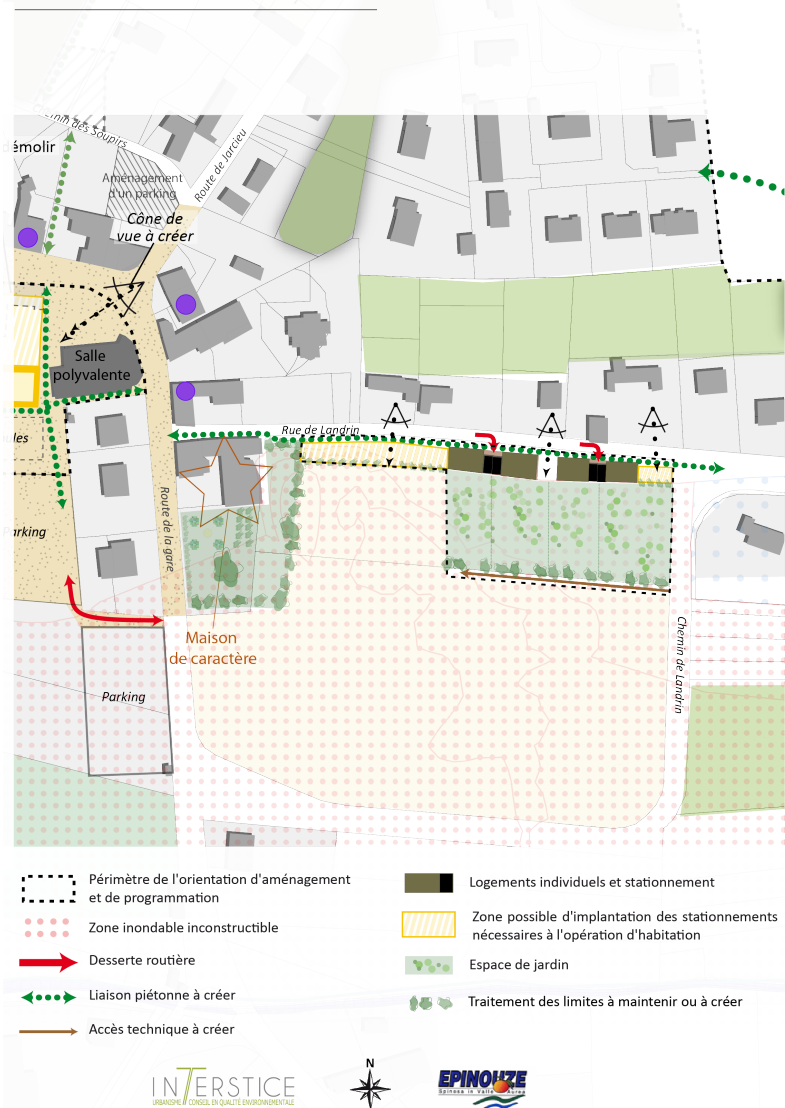
Le site couvre une superficie d'environ 0,6 ha.

### ■ OBJECTIFS

- Offrir des logements individuels le long de la rue de Landrin à proximité directe du bourg
- Profiter de l'opération pour élargir la rue de Landrin et sécuriser les modes doux en créant un chemin piétonnier le long de cette voie en direction de l'école et des terrains de sport.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientation d'aménagement et de programmation  
Secteur "Chemin de Landrin"



### ■ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont attendus dans la zone :

- 4 logements individuels pouvant être mitoyens ou non,
- des jardins au Sud,
- une liaison piétonne le long de la voie. Les aménagements de cette liaison piétonne qui débouche sur le réseau routier départemental devront être examinés avec les services du Département

### ■ DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

- **Un accès principal sur la rue de Landrin (routier et piétonnier).** Les aménagements de voirie devront être examinés avec les services du Département
- **Un accès « technique »** depuis le chemin de Landrin, au Sud des jardins (chemin de terre / revêtement imperméable proscrit) peut être aménagé pour permettre l'entretien de la parcelle, l'accès en cas de travaux, les accès pour des gros volumes...
- A l'intérieur du jardin, il est interdit de créer des voiries.

### ■ BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Tous les besoins en stationnement doivent être assurés en dehors de la voie publique. Il sera exigé deux places de stationnement par logement.

Une aire de stationnement est créée le long de la rue de Landrin. Elle permettra de satisfaire aux besoins en stationnement de l'opération et plus largement au centre-village.

▪ **DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN**

Le secteur est desservi par un service de cars scolaires en centre bourg.

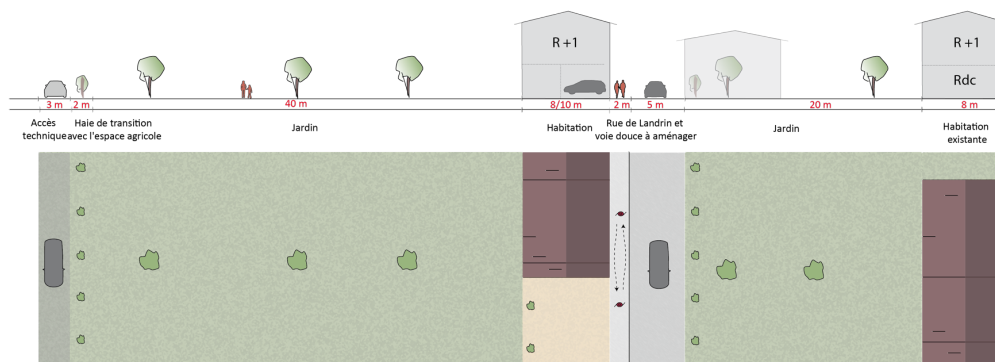
▪ **QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**

- Une implantation des constructions à l'alignement de la rue de Landrin est obligatoire.
- Les habitations sont conçues comme des maisons de village avec une entrée directe sur la rue.
- La volumétrie des constructions doit être simple, sobre et ne pas dépasser un étage sur rue de Landrin. Avec le décalage de niveau entre la rue et le pré, il peut être envisagé deux niveaux sur le jardin.
- Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes : teinte proche des pisés traditionnels (enduits allant de l'ocre jaune au légèrement rosé de couleur éteinte non saturée et non lumineuse).
- Un décalage d'implantation entre les nouvelles maisons et les maisons existantes au Nord de la rue de Landrin permettra de préserver les vues et la lumière des habitations existantes.
- Les places en stabilisé matérialisées le long de la rue de Landrin pourront être couvertes par une pergola apportant de l'ombre aux véhicules et permettant une meilleure intégration paysagère.
- La limite avec la zone agricole limitrophe au Sud doit être plantée d'essences locales et rurales (pas de haie horticoles).

▪ **QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES**

- Une recherche de bâti bioclimatique : Orientation des logements au Sud, recours aux énergies renouvelables, volumes compacts pour réduire les déperditions...
- Le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois...) est encouragé.

- Le raccordement des habitations est obligatoire au réseau d'eaux usées pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. Une infiltration à la parcelle sera demandée. L'opération devra respecter les préconisations du zonage d'assainissement en vigueur.
- Les aménagements ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les prescriptions concernant le risque fort d'inondation devront être respectées.



*Coupe de principe (échelle et cotes indicatives)*

▪ **CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE**

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Mise en conformité du système d'assainissement collectif (Station d'épuration)