



Plan Local d'Urbanisme



O.A.P.

Orientations d'Aménagement et Programmation

PLU APPROUVÉ
PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 05/05/2017



Préambule

OAP n°1 . Secteur des Noyers Nord

OAP n°2 . Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Préambule

Conformément à l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les **orientations d'aménagement et de programmation** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'**aménagement**, les orientations 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 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.

Elles peuvent comporter un **échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

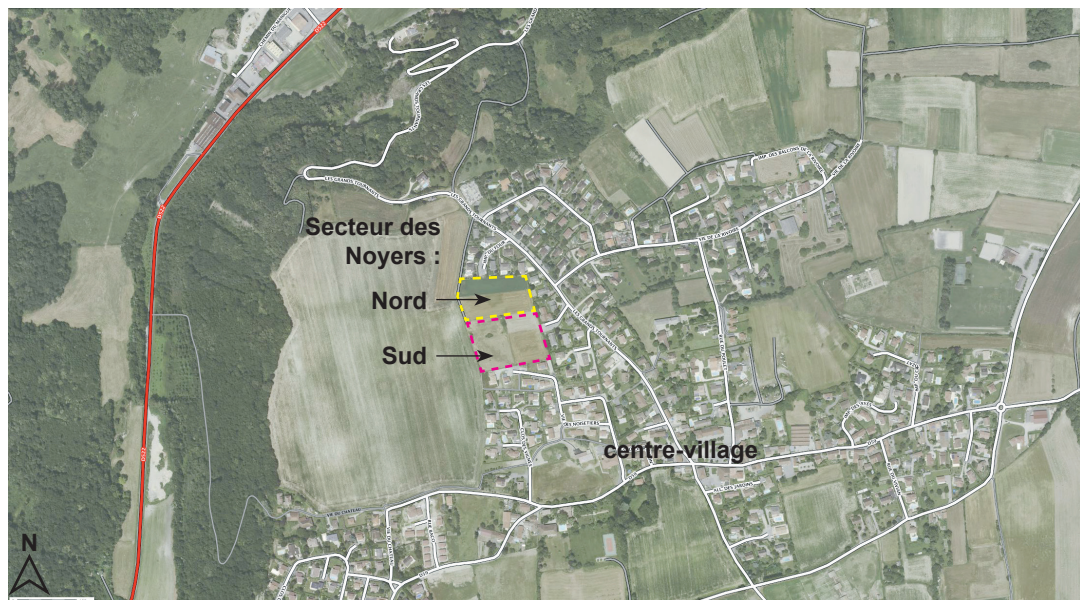
2. En ce qui concerne l'**habitat**, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les **transports et les déplacements**, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.

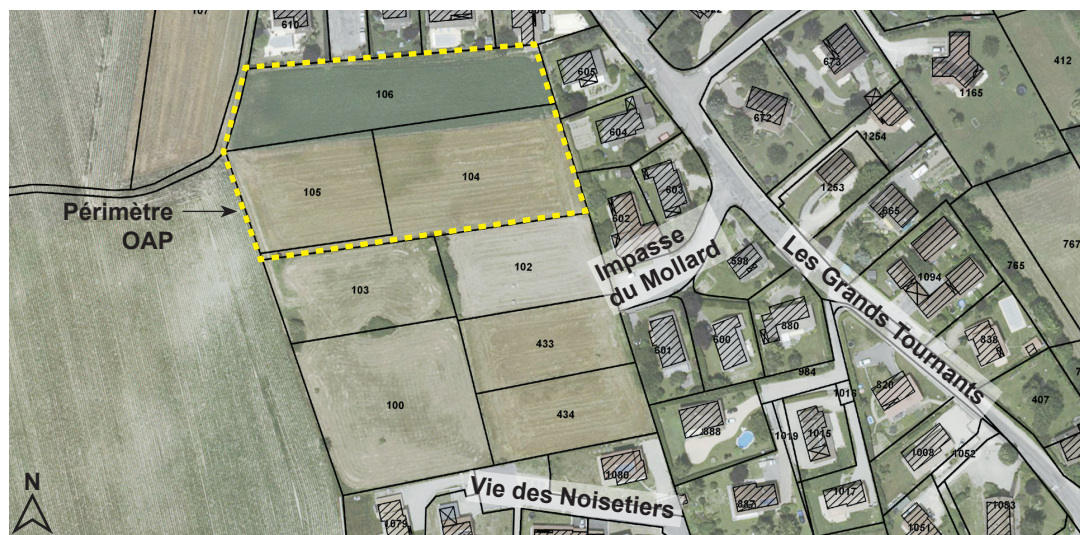
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. »

O.A.P. n°1 : Secteur des Noyers Nord

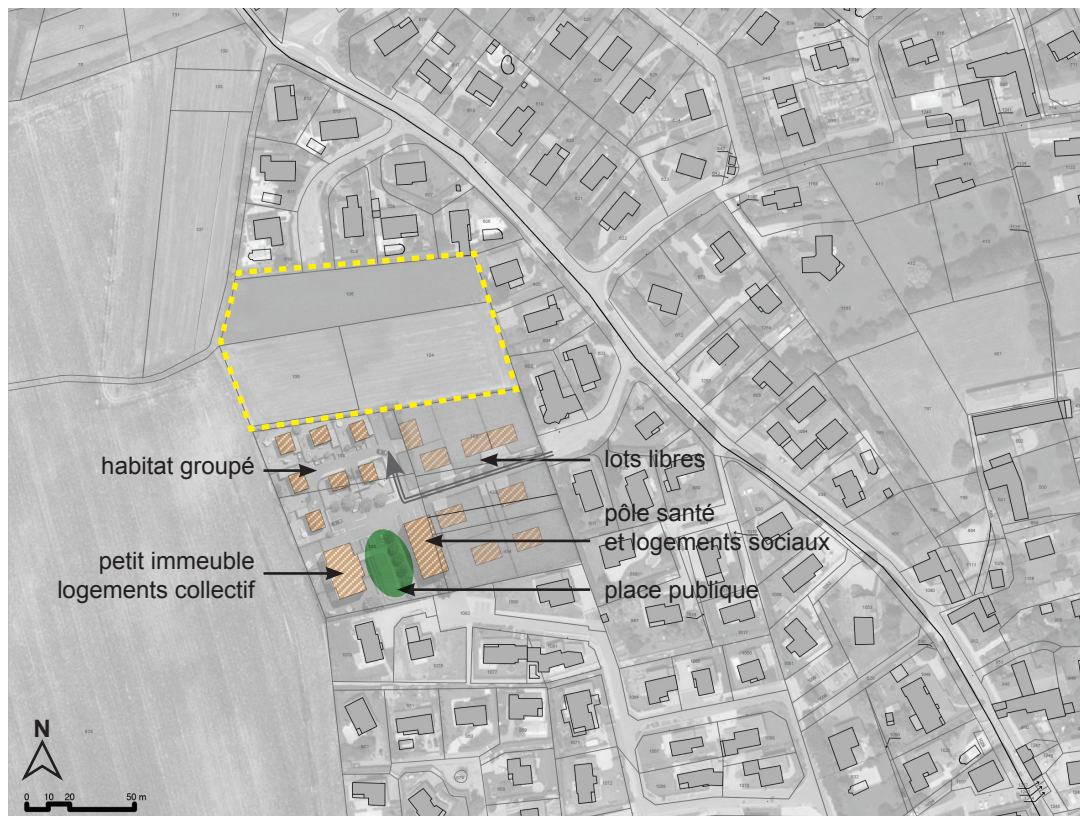
Photographie aérienne localisant le secteur des Noyers dans la commune / fond de plan : geoportail



Périmètre de l'O.A.P. «Secteur des Noyers Nord» / fond de plan : geoportail



Photographie aérienne, Cadastre et Futur quartier des Noyers Sud (en projet) / fonds de plan :
- geoportail
- Noyers Sud : d'après le journal «Meyrié, notre village» (n°65)



I. Contexte

Superficie du secteur des Noyers Nord : 8 300 m²

Le secteur des Noyers se situe à l'Ouest du village, entre les quartiers pavillonnaires et une zone agricole. Il est relativement proche du centre-village : à pied, la place de la Mairie est à 370 m. L'aménagement de ce secteur offre l'opportunité de créer un nouveau quartier mixte, fonctionnant en résonnance avec le centre-village. L'objectif est en effet d'avoir un quartier vivant et connecté au centre-village par des circulations « modes doux » agréables et sécurisées. La qualité paysagère et environnementale de ce futur quartier est une priorité. L'ensemble du secteur a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle en 2012, qui pose les bases et les principes d'aménagement de ce futur quartier.

L'aménagement du quartier des Noyers est programmée en 2 temps :

- Secteur Sud, avec un projet en cours (PA + PC accordés)

Le secteur Sud inclue :

- un pôle de santé, avec la possibilité d'implantation de : kinésithérapeute, orthophoniste, médecin, infirmière, psychologue ;
- divers types de logements : logements collectifs, habitat groupé, maisons individuelles sur lots libres. Le projet comprendra environ 4 logements sociaux.

Le quartier s'articule avec le secteur pavillonnaire existant grâce à une place publique, qui vient dans le prolongement de la vie des Noisetiers, voie qui donnera l'accès piéton au centre-village.

- Secteur Nord, qui fait l'objet de la présente OAP

Le secteur Nord s'aménagera dans un deuxième temps, et sera le prolongement du quartier Sud, avec la volonté de renforcer la qualité environnementale du quartier. Le territoire de la CAPI a été lauréat de l'appel à projet TEPOS (Territoire à Energie Positive) lancé par le gouvernement en 2015. La commune souhaite engager le projet des Noyers Nord dans une démarche volontaire concernant la gestion énergétique des bâtiments notamment.

II. Enjeux et objectifs

L'aménagement du secteur des Noyers Nord répondra aux objectifs suivants :

- Créer un quartier de logements mixtes associant logements collectifs et logements intermédiaires et/ou habitat individuel ;
- Permettre un parcours résidentiel complet (à tous les âges de la vie) ainsi qu'une mixité sociale ;
- Permettre l'implantation éventuelle d'activités de services (par exemple : médecin, bureaux, ...) et/ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Assurer une certaine densité d'habitat ;
- Favoriser les déplacements « modes doux » par des aménagements adaptés sur l'espace public et dans les parcelles privées ;
- Créer une trame végétale support de biodiversité, à la fois sur les espaces privatifs et sur la rue, qui structure le quartier et qui tisse un lien avec l'environnement agricole et naturel. ;
- Assurer une gestion des eaux pluviales minimisant les rejets aux réseaux et valorisant l'eau dans les espaces publics.

Cartographie des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Fonds de plan : geoportail
- Noyers Sud : d'après le journal «Meyrié, notre village» (n°65)

Secteur 1

Surface de Plancher :

Au minimum 1 000 m² de SdP

Typologie des logements :

80% des logements (minimum) en habitat collectif

sachant que la SdP peut être destinée à d'autres destinations que le logement

Secteur 2

Surface de Plancher :

Au minimum 550 m² de SdP

Typologie des logements :

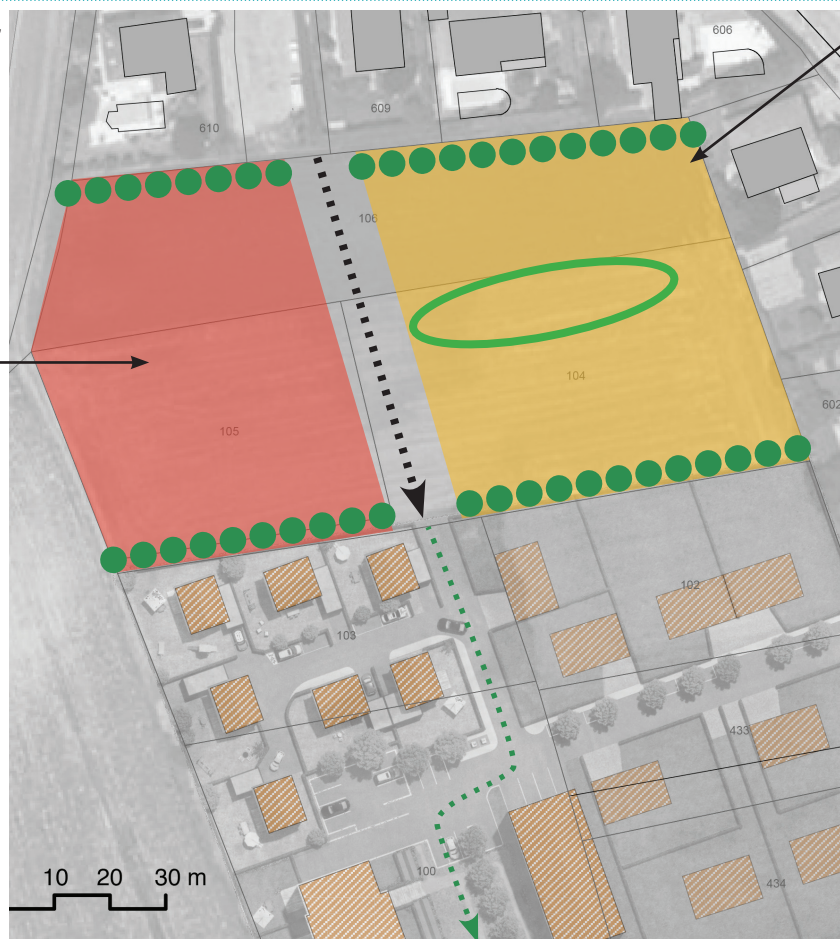
Habitat intermédiaire

et/ou habitat collectif

et/ou maisons jumelées

et/ou maisons accolées

sachant que la SdP peut être destinée à d'autres destinations que le logement



Bande arborée

Essences végétales variées, Présence des strates végétales arborée et arbustive



Cour mutualisée

Espace aux usages mixtes : desserte, stationnement, jeux, bricolage...



Voie principale

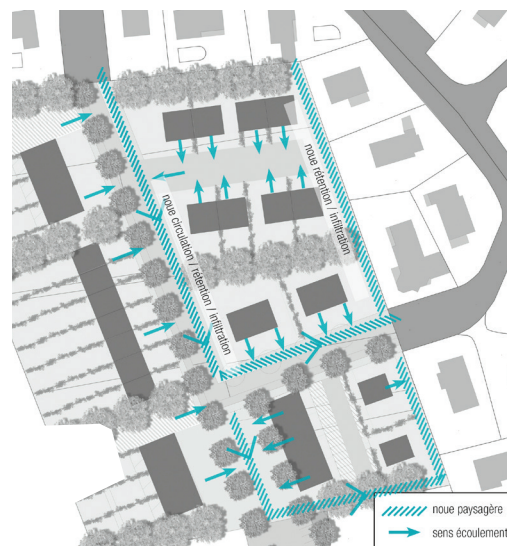
Tous modes / Qualité paysagère



Liaison modes doux au centre-village

Pour information : Plan de composition issu de l'étude pré-opérationnelle (à gauche) et plan de gestion des eaux pluviales (à droite)

Source : Etude pré-opérationnelle à l'aménagement des zones à urbaniser du centre village de Meyrié - Atelier UO, 2013



III. Orientations

Performances énergétiques

La commune souhaite mettre en place un quartier exemplaire en terme de performances énergétiques, de manière à participer activement à la démarche TEPOS (Territoire à Energie Positive) engagée par la CAPI.

Les bâtiments du secteur des Noyers Nord devront rechercher des performances énergétiques correspondant aux niveaux suivants :

- habitat collectif : **énergie positive** ;
- habitat intermédiaire ou individuel : **RT2012 - 20%**

Typologie de logements et densité

Le quartier des Noyers répondra à une densité bâtie brute de 26 logements / hectare minimum (densité brute = appliquée sur la totalité de la superficie du secteur), ce qui correspond à une densité nette d'environ 32 logements par hectare (densité nette = appliquée sur les superficies privatives, c'est-à-dire hors espaces publics)

Les secteurs 1 et 2 répondront aux seuils minimums indiqués sur la carte ci-contre.

L'objectif est de diversifier l'offre en logements sur la commune, de manière à permettre un parcours résidentiel complet sur la commune. Le secteur intégrera notamment des logements en habitat intermédiaire, petit collectif, maisons jumelées ou accolées.

L'offre en logements comprendra un minimum de 20 % de logements sociaux avec au moins un logement PLAI.

Déplacements

L'ensemble du quartier est aménagé de manière à favoriser la circulation des modes doux (piétons et cycles) dans un environnement sécurisé et agréable.

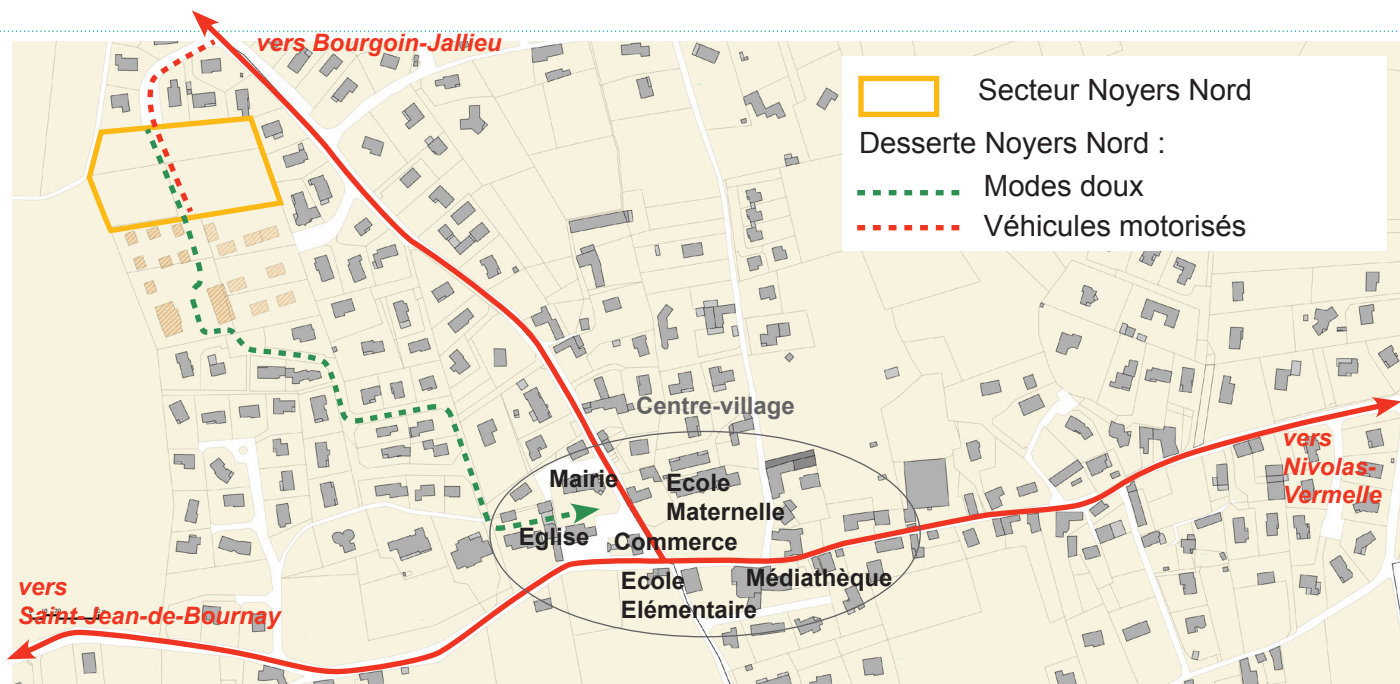
Voie principale

La voie principale sera une voie « tous modes » aménagée notamment pour faciliter les déplacements doux. Elle permettra un partage de la chaussée véhicules et cycles. Elle pourra être aménagée comme une zone de rencontre partagée entre tous les modes (piétons y compris).

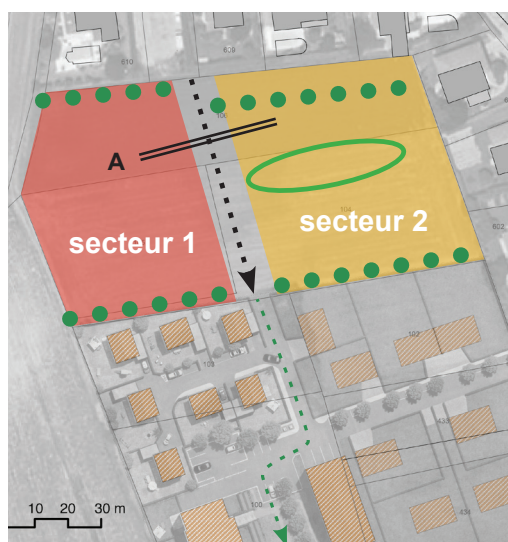
La voie sera accessible PMR et elle permettra *a minima* un lien piéton direct avec le secteur des Noyers Sud. La voie de desserte principale du secteur «Noyers Sud» et la voie de desserte principale du secteur «Noyers Nord» seront reliés *a minima* par un chemin «modes doux» aménagé pour les piétons et les cyclistes.

Cour mutualisée

La desserte tous modes (y compris véhicules) interne au secteur 2 sera assurée par une cour mutualisée



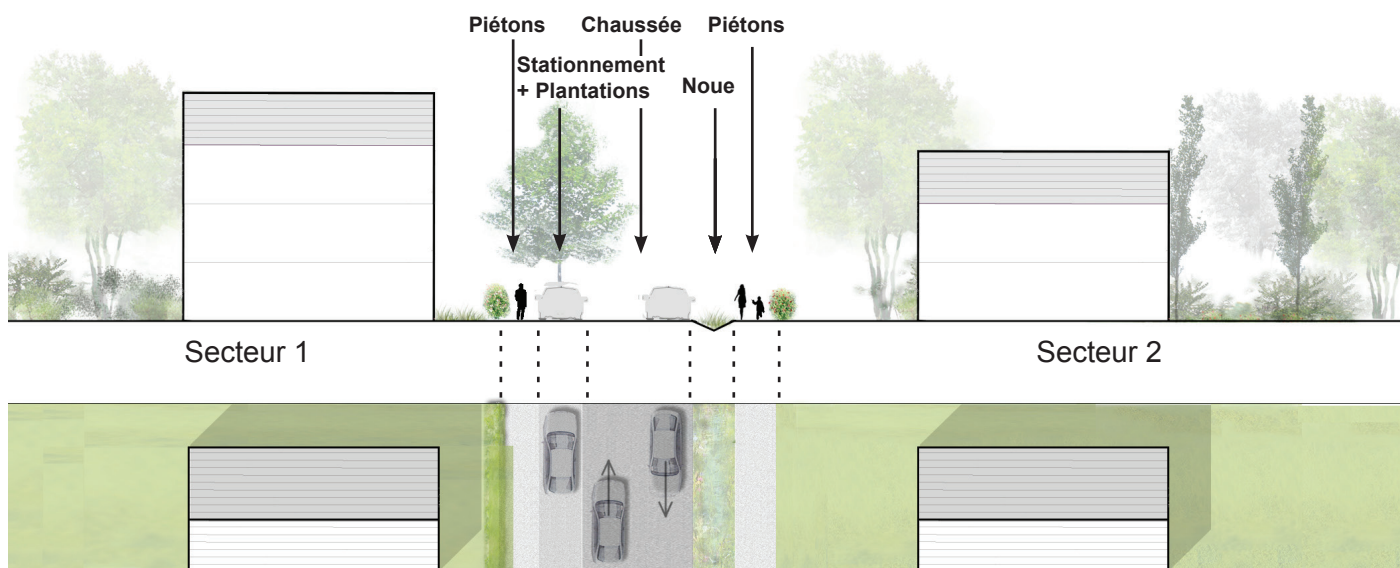
Cartographie des liaisons tous modes avec le village de Meyrié / Fonds de plan : cadastre



Localisation de la coupe A-A' sur la voie principale / Fonds de plan : geoportail - Noyers Sud : d'après le journal «Meyrié, notre village» (n°65)



Exemples de cours communes / à gauche : Cité Vauban - à droite : Lipsheim (Alsace)



A titre indicatif : Coupe de principe A-A' sur la voie principale

NB : Dans le cas d'une zone de rencontre, le même espace de voirie sera partagé entre tous les modes.

(cf plan ci-contre), autour de laquelle sera organisé le bâti. Cet espace ne sera pas traité comme une voirie, mais comme un espace multifonctionnel aux usages variés, appropriable par les habitants.

L'aménagement de la cour mutualisée répondra aux objectifs suivants :

- permettre des usages récréatifs de jeux, de détente, etc ;
- assurer la rétention et l'infiltration partielle des eaux pluviales par un revêtement non bitumé ;
- assurer la desserte véhicules et modes doux du bâti et le stationnement visiteurs.

Paysage et Espaces publics

L'espace public sur le secteur des Noyers Nord sera constitué principalement de la voie principale, qui sera aménagée de manière à apporter une qualité paysagère au quartier. La voie principale sera plantée d'arbres de plusieurs espèces et elle comprendra une noue de récupération des eaux pluviales. La noue aboutira par exemple dans la bande non aedificandi aux pourtours du secteur, dans laquelle des puits d'infiltration peuvent permettre d'infiltrer les eaux pluviales. Les arbres et la noue végétalisée participeront à la qualité paysagère du quartier.

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement du quartier devra permettre l'infiltration sur place de la majorité des eaux pluviales générées par le bâti et les surfaces imperméabilisées.

La noue végétalisée accompagnant la voie principale récupérera les eaux de voirie qui seront épurées si besoin, et infiltrées par exemple dans la bande non aedificandi aux pourtours du secteur (Puits d'infiltration et/ou autres dispositif d'infiltration)

Les eaux de toiture seront gérées au maximum à la parcelle. Les éventuelles excédents pourront être rejetés dans les réseaux et/ou la noue situés sur la voie principale (dimensionnement à prévoir en fonction).

Coûts d'aménagement

Les coûts d'aménagement sur le secteur des Noyers Nord sont estimés à 170 000 € HT.

Ce coût intègre :

- Aménagement de la voie principale
*aménagements de surface, noue, plantations, éclairage
réseaux (AEP, EU, Gaz, Téléphonie, Electricité, Fibre)
poste de transformation non inclus*

- Cour mutualisée
*aménagement de surface
réseaux (AEP, EU, Gaz, Téléphonie, Electricité, Fibre)
poste de transformation non inclus*

- Bande d'infiltration (3m de large)
*aménagement de surface
1 puits d'infiltration*

O.A.P. n°2 : Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

2017-2020

Sur les 4 années de 2017 à 2020, la création de logements sur la commune de Meyrié permettra **24 nouveaux logements environ**, en compatibilité avec le SCOT (6 logements par an)

La création de logements se fera à la fois en ré-investissement urbain et en extension urbaine :

- Re-investissement urbain

environ **8** logements (minimum)

- Extension urbaine

Poursuite du projet en cours sur le secteur Noyers Sud : environ **16** logements

NB : une partie des logements créés dans le cadre du projet des Noyers Sud correspond à la création de logements pour la période de 2013-2016.

Période de 4 ans (janvier 2013 à décembre 2016) :

Création de 19 logements au total sur la commune (2 maisons individuelles neuves en zone U + 2 maisons individuelles neuves en zone AU au Nord du village + 15 logements neufs dans la zone des Noyers Sud)

Soit 5 logements par an en moyenne.

2020-2030

A partir de 2020, la zone AUb des Noyers Nord pourra être ouverte à l'urbanisation.