

COMMUNE DE SAINT-CLAIR-DU-RHÔNE

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

PIECE N°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 31 janvier 2022,
Madame la Présidente, Sylvie DEZARNAUD*



Mairie de Saint-Clair-du-Rhône

Place Charles de Gaulle
38 370 SAINT-CLAIR-DU-RHONE

Tél. : 04 74 56 43 15
Fax : 04 74 56 39 67
contact@mairie-stclairdurhone.com



INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

ESPACE SAINT-GERMAIN – BAT. ORION
30 AV. GENERAL LECLERC
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60
contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

Préambule.....	5
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1	
Secteur « Terre de Join »	7
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2	
Secteur « Les Pêchers »	15
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3	
Secteur « Les Vignes ».....	21
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4	
Secteur « Chante-Perdrix »	27
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5	
Secteur « Vergnon ».....	33
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6	
Thématique « Optimisation du foncier résiduel »	39

PREAMBULE

■ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune.

Il est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui traduisent les intentions communales d'aménagement 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, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »*

■ LES MODALITES DE PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LES PROJETS FUTURS

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent un parti-pris d'aménagement sur des secteurs spécifiques et permettent de préciser les conditions dans lesquelles l'aménagement futur devra être réalisé. Elles s'inscrivent en complémentarité du règlement.

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 (continuité piétonne, recul des constructions,...). La notion de compatibilité sous-entend que les aménagements futurs doivent respecter les principes établis et les rapports de proportion définis.

En ce qui concerne les schémas de principe, il ne s'agit pas d'un respect strict des tracés établis : le tracé des voiries, les zones d'implantation des constructions et des espaces verts,... sont schématiques. Il s'agit de respecter l'esprit, les connexions et les rapports de proportion dessinés. L'enjeu est d'organiser le secteur suivant les principes établis mais avec la souplesse nécessaire à la réalisation du projet, sans figer les aménagements à venir.

Toutes les opérations concernées par une orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il est donc nécessaire de définir un plan précis des infrastructures de desserte et des zones d'implantation des constructions avant tout aménagement. Toutefois, la réalisation des infrastructures et des constructions pourra être phasée dans le temps, sur la base du plan défini.

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

Cinq secteurs de développement futur à vocation principale d'habitat font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle :

- Le secteur « **Terre de Join** », dans le centre-village
- Les secteurs « **Les Vignes** » et « **Les Pêcheurs** », à Glay
- Le secteur « **Chante-Perdrix** », au Nord de la commune, dans le quartier du même nom
- Le secteur « **Vergnon** », au Nord de la commune



Les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation

Une orientation thématique est définie sur l'ensemble des zones Ua, Ub et Uc, pour assurer une optimisation des derniers tènements importants encore non bâtis dans le tissu bâti existant : l'orientation est nommée « **Optimisation du foncier résiduel** ».

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

SECTEUR « TERRE DE JOIN »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

Les terrains concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation « Terre de Join » sont situés en zone AUa1 et AUa2.

LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur « Terre de Join » constitue la frange Sud du centre-village, entre la RD 4 et la route de Saint-Prim (RD 37). Il est situé à proximité directe de divers équipements structurants (groupe scolaire, Mairie, futur pôle petite enfance,...) et des commerces et services du centre-village.

Le secteur, qui s'étire sur 3 ha, est majoritairement cultivé ; la lanière Est du site, occupée par des arbustes, est en cours d'enfrichement. Une habitation existe le long de la RD 4 (terrain d'environ 900 m²).

TOPOGRAPHIE

Le tènement est marqué par une pente progressive Est/Ouest (dénivelé d'une quinzaine de mètres). Une rupture de pente est présente à hauteur de la route de Saint-Prim : le site est en contre-bas par rapport à la voirie (décaissé d'environ 2 m).

CONTRAINTES – SUP – RISQUES

Plusieurs contraintes sont à prendre en compte lors de l'aménagement de ce secteur :

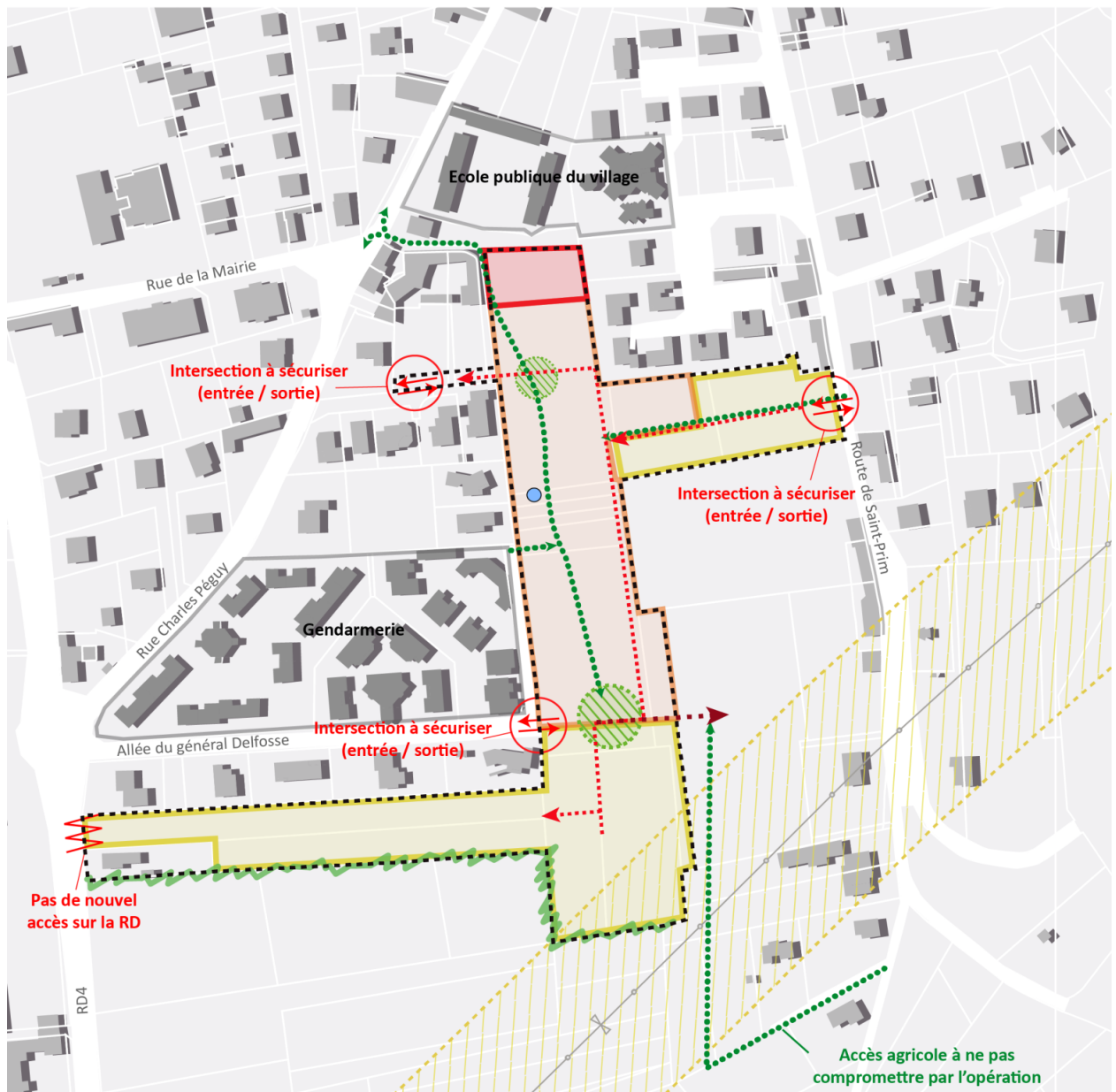
- Le secteur est situé en zone d'aléas faibles du PPRT : la mise en place de mesures de confinement est recommandée (absence de restriction en matière d'urbanisme)
- Une partie du site est concernée par un périmètre de saisine archéologique (site Bramafan-Terre de Join) : des mesures d'archéologie préventive peuvent être prescrites préalablement aux aménagements
- La bande Ouest est incluse dans la zone des effets irréversibles liée à la canalisation de transport de propylène TRANSUGIL : l'exploitant de l'ouvrage doit être informé du projet le plus en amont possible. Elle est également comprise dans la zone de nuisances sonores liées à la RD 4 et à la voie de chemin de fer : les futures constructions devront présenter des caractéristiques d'isolement acoustique renforcées
- A proximité directe de la limite Sud du secteur, une ligne électrique haute tension (63 kV) surplombe les terres : pour limiter les nuisances sonores, liées aux champs électromagnétiques et visuelles, un éloignement des constructions est conseillé
- Dans le centre du tènement est présent un puits de captage d'eau agricole, avec des conduits enterrés. Pour permettre le futur aménagement, le puits peut être déplacé à l'extérieur de la zone sous réserve qu'un débit équivalent soit assuré aux personnes bénéficiant de la servitude

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur a pour objectif de renforcer le centre-village, en créant des logements adaptés aux besoins, au plus près des équipements, commerces et services.

SCHEMA DE PRINCIPES

Principes d'aménagement : secteur «Terre de Join»



- Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
- Zone mixte d'implantation : logements individuels groupés ou logements intermédiaires
- Zone d'implantation de logements collectifs
- Zone d'implantation de logements individuels
- Espace collectif de proximité (emplacement à définir dans l'opération) : placette, espace vert, aire de jeux,...
- Secteur de précaution vis-à-vis de la ligne haute tension (bande informative de 50 m de part et d'autre)

- Accès à créer
- Maillage routier interne
- Maillage routier à rendre possible à terme
- Liaison piétonne à créer ou préserver
- Ligne haute tension (positionnée à titre indicatif)
- Traitement paysagé de la limite avec l'espace agricole
- Puits de captage (localisation indicative - servitude à maintenir mais source qui peut être déplacée)

INTERSTICE
URBANISME / CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

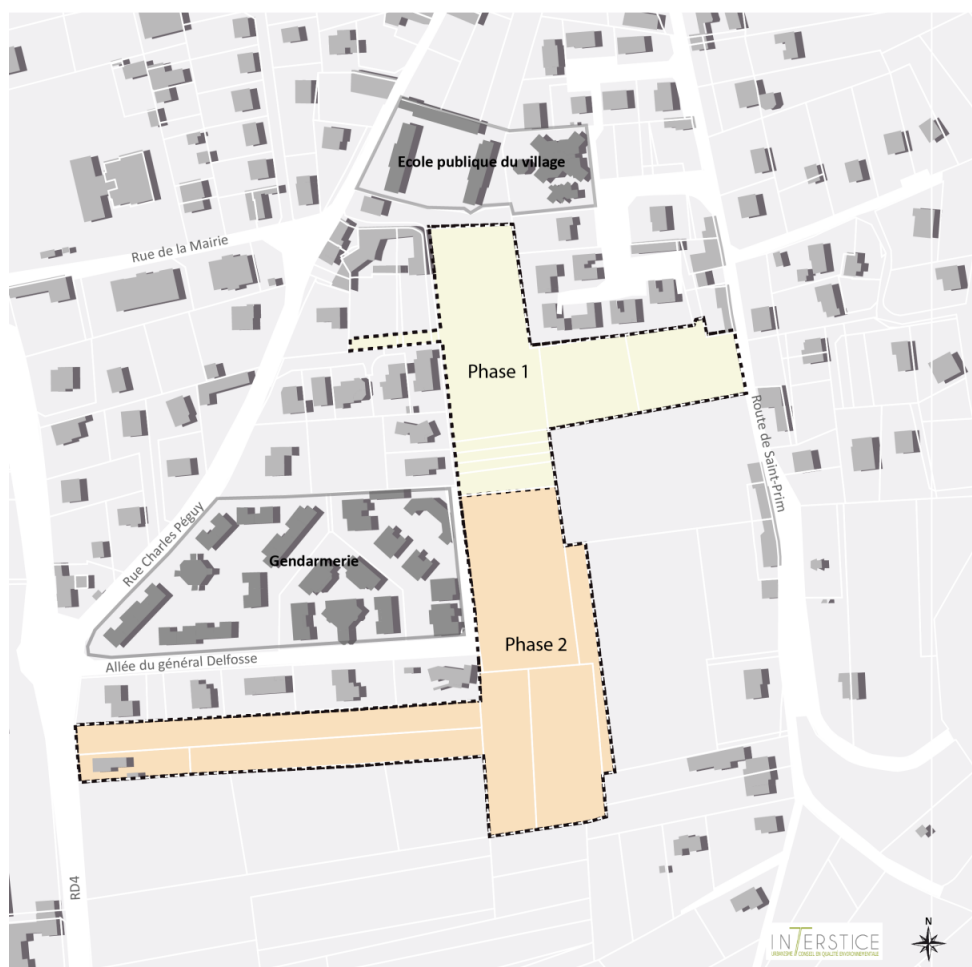
Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation. Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

DONNEES CLES

- Superficie du tènement : 30 595 m²
- Programme : réalisation d'environ 90 logements (55 logements en phase 1 au maximum et de l'ordre de 35 logements en phase 2)
- Densité attendue : environ 30 logements/ha minimum à l'échelle du périmètre de l'OAP

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre de deux opérations d'aménagement d'ensemble. La réalisation des différentes constructions peut être échelonnée dans le temps, pour une meilleure intégration de l'opération et une adéquation avec le degré d'équipement du territoire, sur la base du respect du plan global initialement établi.



Phasage de l'opération

ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE

▪ Desserte routière

Le secteur sera desservi, d'un point de vue routier :

- par la création d'un nouvel accès depuis la rue Charles Péguy au Nord
- par l'allée du Général Delfosse à l'Ouest
- par la route de Saint Prim à l'Est.

Ces accès devront être sécurisés. Aucun nouvel accès ne pourra être aménagé directement depuis la RD 4.

La ruelle existante au Nord de l'opération, qui permet de relier la rue Charles Péguy, sera réservée aux modes doux : elle ne pourra être utilisée en accès routier.

Un maillage interne permettra de relier la rue Charles Péguy et l'allée du Général Delfosse à la route de Saint-Prim. Cette voirie permettra la desserte de l'opération et améliorera plus largement les possibilités de connexion entre les quartiers existants à l'Est et à l'Ouest. Une liaison directe entre l'allée du Général Delfosse et la route de Saint-Prim devra être rendue possible à terme.

Le réseau viaire devra globalement s'inscrire dans la topographie existante, minimisant les pentes et mouvements de terre.

▪ Modes doux

Des cheminements réservés aux modes doux seront aménagés pour connecter le futur quartier au tissu existant. Le lien direct avec le centre-village sera assuré par l'aménagement d'une liaison reliant l'opération à la rue Charles Péguy via la ruelle en impasse existante au Nord.

A l'intérieur du futur quartier, les circulations douces seront aménagées de manière sécurisée. Elles pourront être détachées de la voirie.

Au Sud, la fonctionnalité du chemin agricole existant ne devra pas être compromise par la réalisation de l'opération d'aménagement.

Dans la phase 1, devront être réalisés :

- un accès au Nord depuis la ruelle en impasse vers la rue Charles Péguy
- un accès piétonnier à l'Ouest permettant par un chemin de terre de rejoindre l'allée du Général Delfosse (par la création éventuelle d'un escalier)
- un accès piéton sécurisé, à l'Est sur la route de Saint-Prim

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

▪ Diversité des formes urbaines

Une diversité de formes urbaines sera mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale d'environ 30 logements à l'hectare sur la totalité du périmètre.

Le Nord de l'opération correspondant à la phase 1 sera constitué de logements collectifs, intermédiaires et individuels. La partie la plus proche de la ruelle piétonne accueillera préférentiellement des logements collectifs, en lien direct avec les équipements et commerces du centre. La hauteur de ces logements est limitée à trois niveaux + attique (soit R+3). La hauteur des logements intermédiaires est limitée à trois niveaux (R+2).

Le Sud de l'opération (phase 2) sera composé de logements intermédiaires ou individuels (groupés et isolés), en lien avec le tissu pavillonnaire plus lâche existant. Leur hauteur est limitée à R+1+combles. Dans les secteurs situés à proximité de la ligne électrique haute tension, des espaces fonctionnels seront principalement aménagés (stationnements,...) ; les habitations seront tenues éloignées.

- **Mixité sociale**

45% du programme de logements devra être réservé à du logement locatif social (26 logements locatifs sociaux en phase 1 et 14 en phase 2).

La taille des logements devra par ailleurs être variée afin de répondre à l'ensemble des besoins : petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,...

- **Espace de proximité**

Des espaces collectifs de proximité et de qualité devront être conçus dans le secteur, que les riverains pourront facilement s'approprier (placettes, espaces verts, aire de jeux,...). Ils seront plantés.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

- **Traitement de la frange Sud avec l'espace agricole**

Un traitement paysagé adapté sera mis en place sur la limite Sud de l'opération, pour assurer une transition harmonieuse avec l'espace agricole et offrir une entrée de bourg qualitative. Elle sera nécessairement végétalisée.

- **Implantation des constructions**

L'implantation des constructions devra respecter la topographie du site et minimiser les mouvements de terres ainsi que les effets de crête. Les constructions devront être implantées de manière privilégiée au Nord des parcelles afin de permettre l'aménagement d'espaces extérieurs au Sud.

- **Espaces extérieurs**

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis, la densité attendue ne devant pas se conjuguer avec promiscuité. Des espaces extérieurs bien exposés seront prévus pour chaque logement (jardin ou terrasse).

- **Qualité environnementale des logements**

Les logements devront être conçus pour optimiser la lumière naturelle dans l'habitation, favoriser le confort thermique notamment d'été (protection solaire si besoin) et une ventilation naturelle (logement traversant) pour une meilleure qualité de l'air.

- **Gestion de l'eau pluviale**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées,...) et les surfaces des espaces de cheminements, de trottoirs, de stationnement seront revêtues de matériaux drainants. Les ouvrages hydrauliques devront être paysagers.

- **Énergies renouvelables**

Le recours aux énergies renouvelables sera encouragé dans la nouvelle opération, à l'échelle de chaque logement (pose de panneaux solaires par exemple en toiture) mais également à l'échelle de l'opération entière (réflexion sur la création d'une chaufferie collective,...).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2



SECTEUR « LES PECHERS »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

Les terrains concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Pêchers » sont situés en zone AUb.

LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur « Les Pêchers » couvre une parcelle en lanière de 4 700 m² sur le plateau de Glay. Accessible au Nord par la route d'Auberives et au Sud par le chemin de la Varèze, ce site est parfaitement inséré dans le tissu bâti existant.

Un petit square occupe le Sud du tènement. Le reste du terrain est constitué d'espaces ouverts peu valorisés : petit terrain de basketball, pelouses, conteneurs à verre,... Quelques platanes ombragent le Nord du secteur.

TOPOGRAPHIE

Le tènement est plat.

CONTRAINTES – SUP – RISQUES

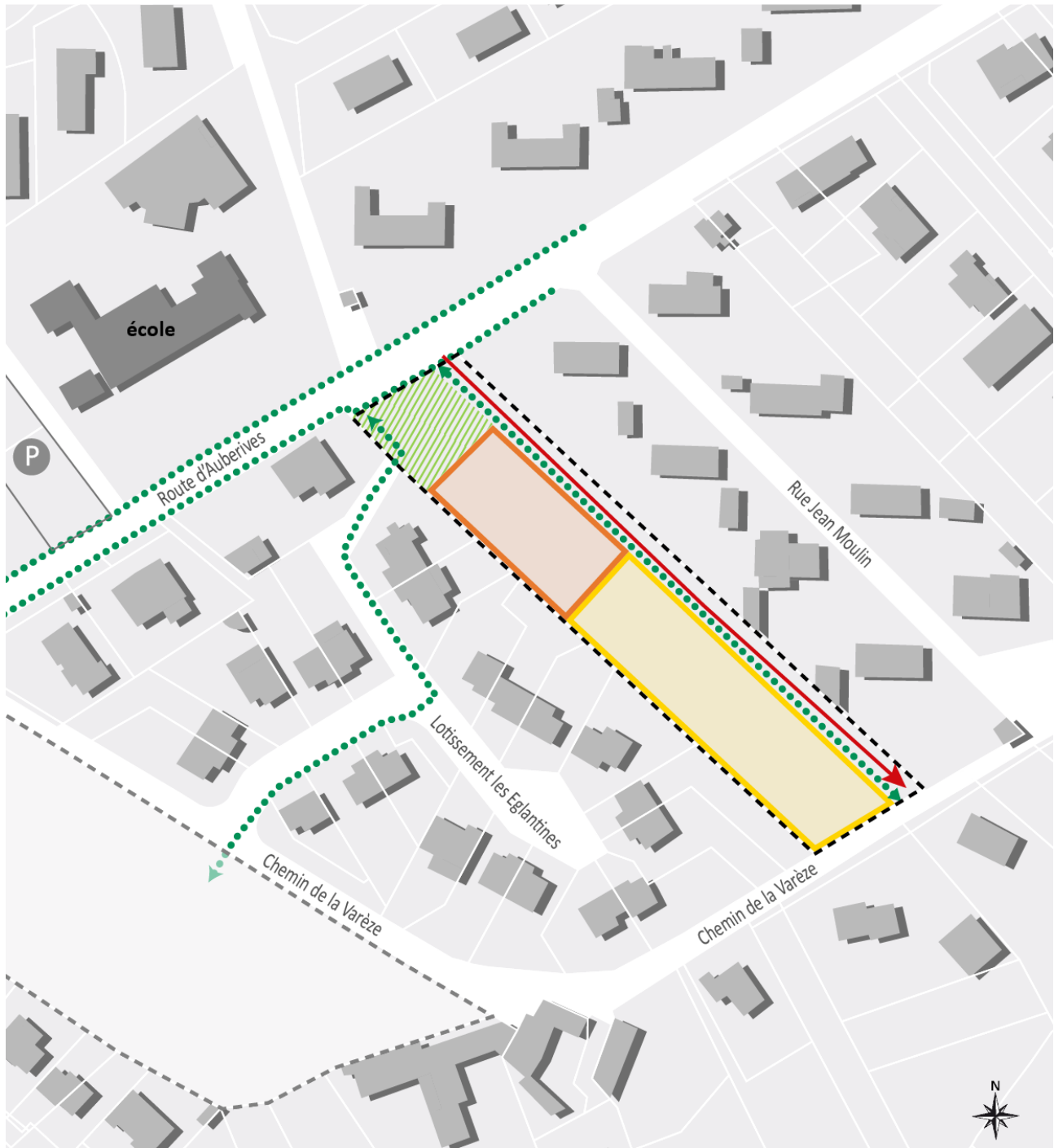
Le site est situé à l'écart des zones de risques naturels et technologiques connus, ainsi que des secteurs exposés à des nuisances particulières.

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur a pour objectif de renforcer le pôle de Glay, seul bourg structurant de la commune situé à l'écart des zones de risques et de nuisances. Opération d'habitation à vocation sociale, elle permet de diversifier le parc de logements et favorise les parcours résidentiels sur le territoire. Par sa localisation au cœur du tissu bâti, l'urbanisation de ce secteur n'engendre pas une extension de l'enveloppe bâtie sur les terres agro-naturelles.

SCHEMA DE PRINCIPES

Principes d'aménagement : secteur «Les Pêcheurs» à Glay



 Zone d'implantation de logements individuels

 Zone d'implantation de logements intermédiaires ou collectifs

 Espace public à aménager ou à requalifier

 Accès routier à créer

 Cheminements doux à maintenir ou créer

 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation. Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

DONNEES CLES

- Superficie du tènement : 4 700 m²
- Programme : réalisation d'environ 12 logements
- Densité attendue : environ 25 logements/ha minimum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE

▪ Desserte routière

Le secteur sera desservi, d'un point de vue routier, par une nouvelle voirie traversante reliant la route d'Auberives au chemin de la Varèze. Elle pourra être aménagée en sens unique.

▪ Modes doux

Un cheminement modes doux sera aménagé, comme la nouvelle voie, entre la route d'Auberives et le chemin de la Varèze, de manière sécurisée. Il pourra être détaché de la voirie.

Le cheminement existant entre la route d'Auberives et le lotissement des Églantines sera maintenu.

ÉLEMENTS DE PROGRAMME

▪ Espace public

Un espace public de proximité et de qualité sera maintenu au Nord du tènement, le long de la route d'Auberives. Il sera planté (conservation des platanes existants sur l'emprise de l'espace public ou remplacement par des essences de même type en cas de mauvais état sanitaire).

Cet espace public pourra accueillir un équipement public ou d'intérêt collectif, un commerce de proximité ou un établissement de restauration.

▪ Diversité des formes urbaines

Une diversité de formes urbaines sera mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale d'environ 25 logements à l'hectare sur la totalité du périmètre.

Le Nord de la partie construite accueillera des logements intermédiaires ou collectifs (environ 6 logements).

Au Sud, des logements individuels seront construits.

La hauteur des constructions est limitée à R+1+combles.

▪ Mixité sociale

100% du programme de logements devra être réservé à du logement locatif social. La taille des logements devra par ailleurs être variée afin de répondre à l'ensemble des besoins : petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,...

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

▪ **Implantation des constructions**

L'implantation des constructions devra favoriser les apports solaires et limiter l'imperméabilisation des sols.

▪ **Espaces extérieurs**

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis.

Des espaces extérieurs seront prévus pour chaque logement (jardin ou terrasse).

▪ **Qualité environnementale des logements**

Les logements devront être conçus pour optimiser la lumière naturelle dans l'habitation, favoriser le confort thermique notamment d'été (protection solaire si besoin) et une ventilation naturelle (logement traversant) pour une meilleure qualité de l'air.

▪ **Gestion de l'eau pluviale**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées,...) et les surfaces des espaces de cheminements, de trottoirs, de stationnement seront revêtues de matériaux drainants. Les ouvrages hydrauliques devront être paysagers.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3



SECTEUR « LES VIGNES »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

Les terrains concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Vignes » sont situés en zone AUC.

LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur « Les Vignes » couvre une parcelle de 8 100 m² sur le plateau de Glay. Il est desservi par la route d'Auberives au Nord et le chemin de la Varèze à l'Est. Il s'agit, comme pour le secteur « Les Pêchers », d'un tènement totalement inséré dans l'enveloppe bâtie.

La parcelle est occupée par des vignes, dont l'arrêt d'exploitation est prévu fin 2018. Un accès au Sud permet la desserte de la ferme attenante.

TOPOGRAPHIE

Le tènement est plat.

CONTRAINTES – SUP – RISQUES

Le site est situé à l'écart des zones de risques naturels et technologiques connus, ainsi que des secteurs exposés à des nuisances particulières.

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

Comme pour le secteur « Les Pêchers », l'aménagement de ce secteur a pour objectif de renforcer le pôle de Glay, seul bourg structurant de la commune situé à l'écart des zones de risques et de nuisances. Par sa localisation au cœur du tissu bâti, l'urbanisation de ce secteur n'engendre pas une extension de l'enveloppe bâtie sur les terres agro-naturelles.

SCHEMA DE PRINCIPES

Principes d'aménagement : secteur «Les Vignes», à Glay



-  Zone d'implantation de logements individuels
-  Zone d'implantation de logements intermédiaires ou collectifs

-  Accès routier à créer
-  Accès existant à préserver
-  Cheminements doux à maintenir ou créer
-  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation. Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

DONNEES CLES

- Superficie du tènement : 8 100 m², dont 600 m² maintenus hors opération pour conserver l'accès existant à la ferme implantée au Sud du terrain. La superficie nette réservée à l'opération est de 7 500 m²
- Programme : réalisation d'environ 22 logements
- Densité attendue : environ 30 logements/ha minimum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE

▪ Desserte routière

Le secteur sera desservi, d'un point de vue routier, depuis le chemin de la Varèze. Une voirie de desserte interne sera créée au cœur de l'opération pour la desserte des nouvelles constructions. Aucun nouvel accès pour du logement ne pourra être aménagé directement depuis la route d'Auberives.

L'accès routier existant au Sud du site, permettant la desserte de la ferme, sera maintenu.

▪ Modes doux

Le cheminement existant entre l'école et le site, à travers le lotissement des Eglantines, trouvera son prolongement dans l'opération, pour offrir un itinéraire sécurisé aux écoliers à l'écart de la route d'Auberives.

À l'intérieur de l'opération, les espaces dédiés aux modes doux permettront des déplacements sécurisés.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

▪ Organisation globale

Le site à vocation à accueillir des nouvelles habitations.

▪ Diversité des formes urbaines

Une diversité de formes urbaines sera mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale d'environ 30 logements à l'hectare sur la totalité du périmètre.

La partie Est du tènement accueillera des logements individuels. Ils pourront être groupés ou accolés. Les accès routiers pourront être aménagés depuis l'intérieur de l'opération ou directement depuis le chemin de la Varèze. Une réflexion sur l'implantation des pignons à l'alignement de la voie permettrait d'optimiser les espaces extérieurs et de créer une urbanité de rue. La hauteur des constructions individuelles est limitée à R+1+combles.

Des logements intermédiaires et/ou collectifs seront construits dans la partie Ouest du site. Ils seront accessibles depuis la nouvelle voirie de desserte. Leur hauteur est limitée à R+2+combles.

▪ Mixité sociale

50% du programme de logements minimum devra être réservé à du logement locatif social.

La taille des logements devra par ailleurs être variée afin de répondre à l'ensemble des besoins : petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,...

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

▪ **Implantation des constructions**

Les constructions devront être implantées de manière privilégiée au plus près des voies afin de permettre l'aménagement d'espaces extérieurs. L'implantation des constructions devra favoriser les apports solaires et la ventilation naturelle.

▪ **Espaces extérieurs**

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis. Des espaces extérieurs seront prévus pour chaque logement (jardin ou terrasse).

▪ **Qualité environnementale des logements**

Les logements devront être conçus pour optimiser la lumière naturelle dans l'habitation, favoriser le confort thermique notamment d'été (protection solaire si besoin) et une ventilation naturelle (logement traversant) pour une meilleure qualité de l'air.

▪ **Gestion de l'eau pluviale**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées,...) et les surfaces des espaces de cheminements, de trottoirs, de stationnement seront revêtues de matériaux drainants. Les ouvrages hydrauliques devront être paysagers.

▪ **Énergies renouvelables**

Le recours aux énergies renouvelables sera encouragé dans la nouvelle opération, à l'échelle de chaque logement (pose de panneaux solaires par exemple en toiture) mais également à l'échelle de l'opération entière.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4



SECTEUR « CHANTE-PERDRIX »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

Les terrains concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation « Chante-Perdrix » sont situés en zone AUd.

LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur « Chante-Perdrix » concerne un tènement de 6 900 m², dans le Nord de la commune. Il est longé au Nord par le chemin de Chante-Perdrix, non carrossable.

Il s'agit d'un tènement cultivé. Les franges Nord et Ouest sont urbanisées ; à l'Est et au Sud, des lisières boisées séparent le site d'autres espaces cultivés.

TOPOGRAPHIE

Le tènement est situé sur le bas du coteau de Saint-Clair : il présente une pente Nord-Est/Sud-Ouest.

CONTRAINTES – SUP – RISQUES

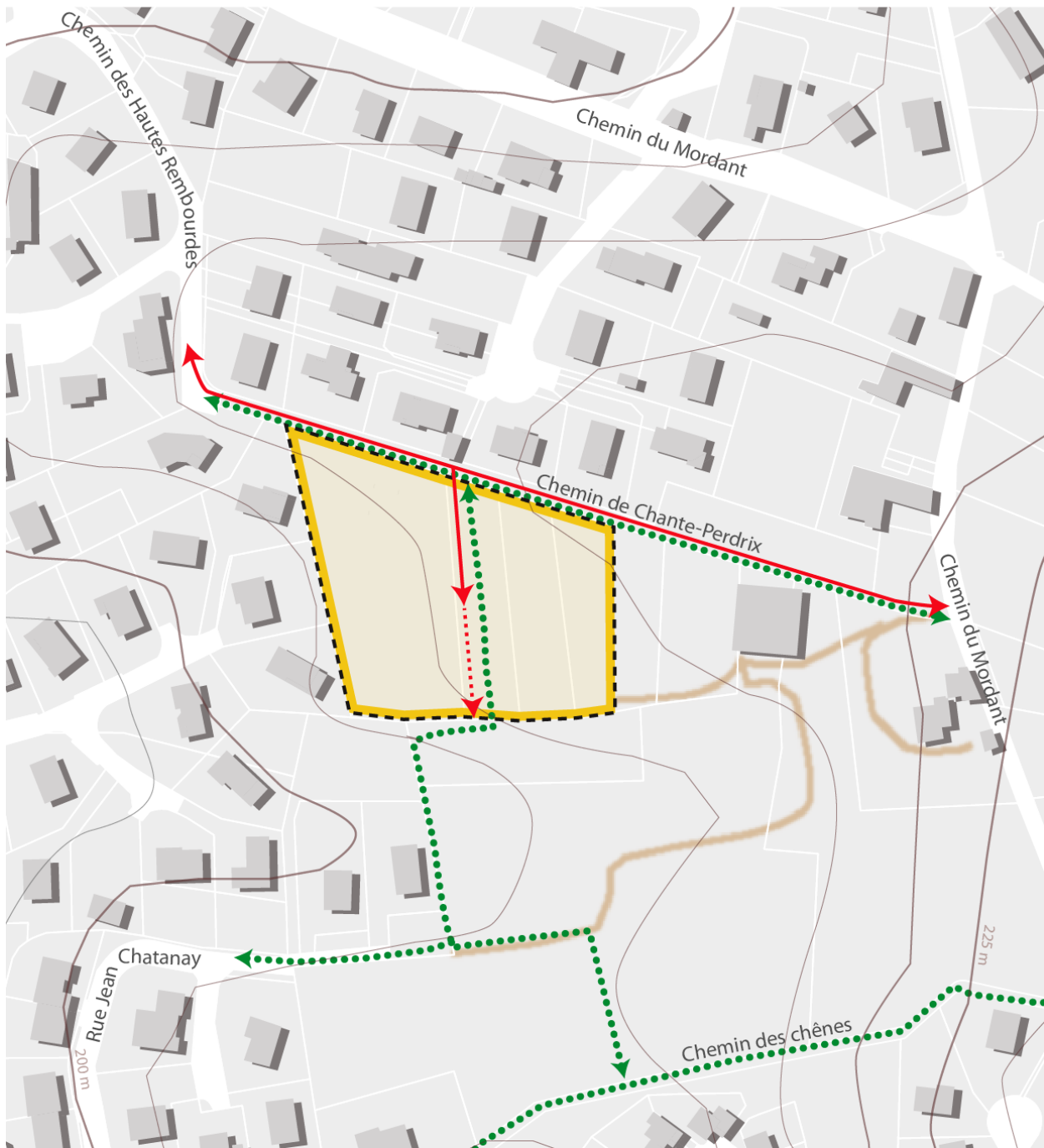
Le site se trouve en zone d'aléas faibles du PPRT. Il est bordé, au Sud, par un couloir de glissement de terrain.

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur a pour objectif de renforcer le parc de logements de la commune, à proximité des équipements et commerces de la commune. Il se situe au sein de l'enveloppe déjà bâtie, sur des terres de moindre impact agricole pour l'exploitation existante, et à l'écart des zones de risques majeures.

SCHEMA DE PRINCIPES

Principes d'aménagement : secteur «Chante-Perdrix»



Zone à vocation d'habitation



Périmètre de l'orientation d'aménagement
et de programmation



Accès routier à créer



Accès routier à rendre possible



Cheminements doux à maintenir ou créer



Chemins agricoles à maintenir



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation. Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

DONNEES CLES

- Superficie du tènement : 6 900 m²
- Programme : réalisation d'environ 20 logements
- Densité attendue : environ 30 logements/ha minimum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE

▪ Desserte routière

Le secteur sera desservi, d'un point de vue routier, par le chemin de Chante-Perdrix. Celui-ci devra être aménagé en voirie traversante reliant le chemin des Hautes Rembourdes au chemin du Mordant. Il pourra être aménagé en sens unique.

La voie de desserte interne de l'opération devra pouvoir être prolongée à terme jusqu'en limite Sud de tènement, pour permettre une desserte ultérieure des terrains environnants.

▪ Modes doux

À l'intérieur de l'opération, les espaces dédiés aux modes doux permettront des déplacements sécurisés. Ils seront connectés au maillage existant, permettant de relier les différents quartiers entre eux, en particulier au Sud, en direction de la rue Jean Chatanay et du chemin des chênes.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

Le secteur a une vocation principale d'habitation.

▪ Diversité des formes urbaines

Une diversité de formes urbaines sera mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble, en respectant une densité minimale d'environ 30 logements à l'hectare sur la totalité du périmètre (logements individuels, logements intermédiaires et/ou logements collectifs). La hauteur des constructions est limitée à R+1+combles.

▪ Mixité sociale

50% du programme de logements devra être réservé à du logement locatif social.

La taille des logements devra par ailleurs être variée afin de répondre à l'ensemble des besoins : petits logements adaptés pour les personnes âgées ou les jeunes couples, logements familiaux,...

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

▪ **Implantation des constructions**

L'implantation des constructions devra respecter la topographie du site et minimiser les mouvements de terres ainsi que les effets de crête. Un aménagement en terrasse permettant une meilleure infiltration des eaux devra être privilégiée.

Les voies de desserte à créer devront au maximum épouser le relief et s'inscrire dans les courbes de niveau.

Les constructions devront être implantées de manière privilégiée au Nord des parcelles afin de permettre l'aménagement d'espaces extérieurs au Sud / Ouest.

▪ **Espaces extérieurs**

Une attention particulière sera portée à la gestion des vis-à-vis. Des espaces extérieurs seront prévus pour chaque logement (jardin ou terrasse).

▪ **Qualité environnementale des logements**

Les logements devront être conçus pour optimiser la lumière naturelle dans l'habitation, favoriser le confort thermique notamment d'été (protection solaire si besoin) et une ventilation naturelle (logement traversant) pour une meilleure qualité de l'air.

▪ **Gestion de l'eau pluviale**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées,...) et les surfaces des espaces de cheminements, de trottoirs, de stationnement seront revêtues de matériaux drainants. Les ouvrages hydrauliques devront être paysagers.

▪ **Énergies renouvelables**

Le recours aux énergies renouvelables sera encouragé dans la nouvelle opération, à l'échelle de chaque logement (pose de panneaux solaires par exemple en toiture) mais également à l'échelle de l'opération entière.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5



SECTEUR « VERGNON »

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SECTEUR

Le tènement concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Vergnon » est situé en zone Uc.

LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur « Vergnon » concerne un tènement de 2 750 m², situé dans le Nord de la commune, à proximité directe de la limite communale avec Les Roches de Condrieu. Il est longé au Sud par la rue du Mordant.

Il s'agit d'un espace de jardin, appartenant à la propriété remarquable du Mas de Vergnon. Un alignement d'arbres à haute tige, essentiellement composé de résineux, longe le mur de clôture au Sud du tènement.

TOPOGRAPHIE

Le tènement s'inscrit dans une pente Sud-Est/Nord-Ouest et offre des vues lointaines sur les coteaux en rive droite du Rhône.

CONTRAINTES – SUP – RISQUES

Le site se trouve en zone d'aléas faibles du PPRT. Il est traversé par un axe de ruissellement sur versant (risque bv).

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur a pour objectif de renforcer le parc de logements de la commune par une petite opération peu consommatrice d'espace, à proximité directe de la gare Saint-Clair – Les Roches. Il se situe dans un cadre remarquable, lié à la présence du Château de Vergnon.

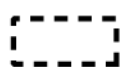
Principes d'aménagement : secteur « Vergnon »



Zone à vocation d'habitation



Accès routier à créer



Périmètre de l'orientation d'aménagement
et de programmation



Limite paysagée à aménager

INTERSTICE
URBAINSME / CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit d'une opération à vocation principale d'habitation. Les zones d'implantation des différents aménagements et les principes de fonctionnement du site sont représentés sur le schéma de principes.

DONNEES CLES

- Superficie du tènement : 2 750 m²
- Programme : réalisation d'une opération de l'ordre de 8 logements au minimum
- Densité attendue : environ 30 logements/ha minimum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ORGANISATION GLOBALE DU TENEMENT, ACCES ET DESSERTE

Le secteur sera desservi, d'un point de vue routier, par la rue de Mordant. Cet accès sera de préférence aménagé à partir de la plateforme existante sur le haut de la voie, offrant une bonne visibilité sur la voie.

ÉLEMENTS DE PROGRAMME

Le secteur a une vocation principale d'habitation.

▪ **Diversité des formes urbaines**

Le programme sera composé de logements de type intermédiaire ou collectif, pour limiter la consommation d'espace et respecter une densité minimale d'environ 30 logements à l'hectare.

La hauteur maximale privilégiée des constructions sera en R+2, pour permettre une bonne intégration du bâti dans l'environnement et limiter les vis-à-vis par rapport à la propriété existante.

▪ **Mixité sociale**

40% du programme de logements devra être réservé à du logement locatif social.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

▪ **Implantation des constructions**

L'implantation des constructions devra respecter la topographie du site et minimiser les mouvements de terres. Le faîtage des constructions sera orienté de manière à limiter les effets de masque par rapport au château de Vergnon.

Une lisière végétalisée et paysagée sera mise en place entre les futures constructions et la bâtisse existante, pour assurer l'intimité de chacun.

▪ **Qualité environnementale des logements**

Les logements devront être conçus pour optimiser la lumière naturelle dans l'habitation, favoriser le confort thermique notamment d'été (protection solaire si besoin) et une ventilation naturelle (logement traversant) pour une meilleure qualité de l'air.

- **Gestion de l'eau pluviale**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries,...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées,...) et les surfaces des espaces de cheminements, de trottoirs, de stationnement seront revêtues de matériaux drainants. Les ouvrages hydrauliques devront être paysagers.

- **Énergies renouvelables**

Le recours aux énergies renouvelables sera encouragé dans la nouvelle opération, à l'échelle de chaque logement (pose de panneaux solaires par exemple en toiture) mais également à l'échelle de l'opération entière.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°6



THEMATIQUE « OPTIMISATION DU FONCIER RESIDUEL »

CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ORIENTATION

L'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Optimisation du foncier résiduel » couvre l'ensemble des zones Ua, Ub et Uc.

Elle a pour objectif d'assurer une optimisation foncière des derniers grands tènements encore non bâtis dans le tissu existant à la date d'approbation du PLU, pour limiter la consommation d'espace, préserver les milieux agro-naturels et permettre une diversification de l'offre en logements. L'enjeu est de favoriser des opérations structurantes sur les quelques tènements pouvant accueillir de nouvelles habitations, tout en adaptant la programmation aux contraintes liées aux risques technologiques.

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

■ CHAMP D'APPLICATION

Les projets concernés par cette orientation d'aménagement et de programmation sont ceux :

- qui portent sur une ou plusieurs parcelles contigües, appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, non bâtie(s) (murs de clôture et constructions de moins de 5 m² de surface de plancher exclus du champ d'application) et de 2 500 m² ou plus, à date d'approbation du PLU
- situés hors zones de risques technologiques ou situés en zone d'aléas faibles « Fai » ou moyens « M » du PPRT

Sont exclus du champ d'application de la présente orientation d'aménagement et de programmation, les tènements :

- situés en zone d'aléas moyens + « M+ » du PPRT
- rendus inconstructibles (sauf exceptions) par les risques naturels
- situés dans une bande de 120 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport de propylène

■ PROGRAMMATION A RESPECTER

Pour ces tènements, la programmation doit respectée :

- Une part minimale de 80% de la surface de plancher projetée dédiée à du logement (jusqu'à 20% du projet peuvent être autorisés vers d'autres destinations admises dans les zones)
- ET, suivant l'exposition aux risques technologiques :
 - Pour les secteurs situés en zone d'aléas moyens « M » du PPRT : une densité minimale de construction de 20 logements par hectare
 - Pour les secteurs hors zones de risques technologiques ou situés en zone d'aléas faibles « Fai » du PPRT : une densité minimale de construction de 30 logements par hectare
 - Dans tous les cas, cette densité peut être modulée pour s'adapter à l'existence de contraintes topographiques, environnementales ou technologiques
- Pour rappel : pour les opérations de 8 logements ou plus, le programme de logements doit prendre en compte la servitude de mixité sociale instaurée dans les zones Ua, Ub et Uc, conformément aux dispositions de l'article 1.2. de chacune de ces zones