

# Plan Local d'Urbanisme

PLU prescrit le 16 Juillet 2009  
PLU arrêté le 11 Mai 2017  
PLU approuvé le 28 mars 2018



Vue sur le clocher



Reflets de Veyssilieu

**3**

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé  
à la délibération du 28 mars 2018  
Le Maire

DOSSIER APPROBATION PLU



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE VEYSSILIEU

**Définition des OAP** : La définition de l'objet des OAP se trouve dans l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui dispose : «*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. » L'objet des OAP est donc, de façon générale, de «définir des actions ou des opérations» qui concernent l'aménagement.

**Portée juridique**: «Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1 » qui dispose : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

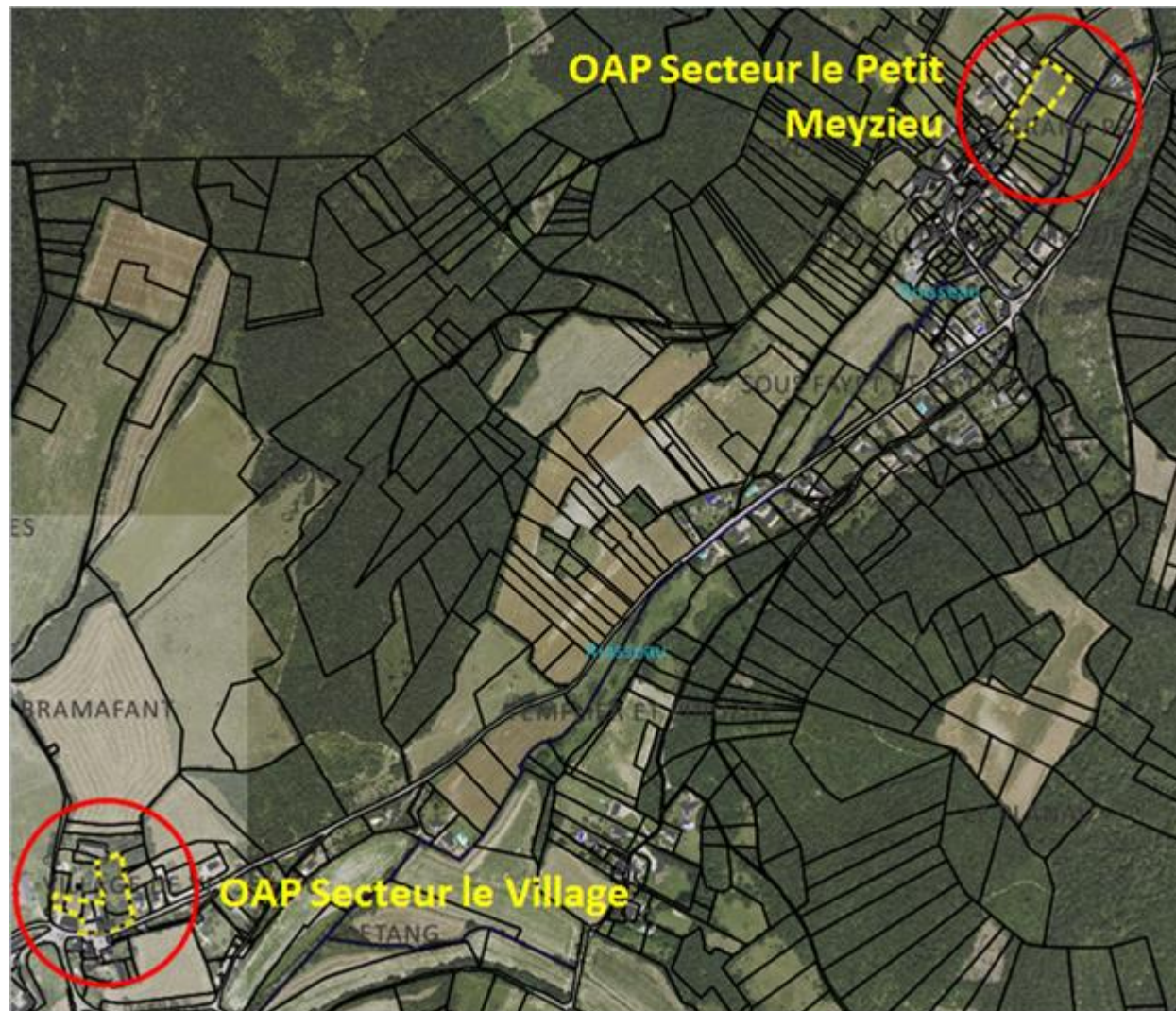
Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), **il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité**. Toutefois, le statut des orientations d'aménagement ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement.

**Contenu** : Pour « l'écriture » des orientations d'aménagement, aucune forme particulière n'est imposée par les textes. Il est constaté que les PLU ont recours à la forme graphique (schéma, coupe, croquis etc.), cela n'enlève en rien à la valeur juridique du document. Cependant, pour en faciliter la compréhension, les documents graphiques doivent être accompagnés d'une description du projet en terme littéral, pour en faciliter la compréhension. Comme les prescriptions du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être motivées et, à cette occasion, il est souhaitable de montrer qu'elles respectent le PADD dont elles constituent un instrument de mise en œuvre.



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

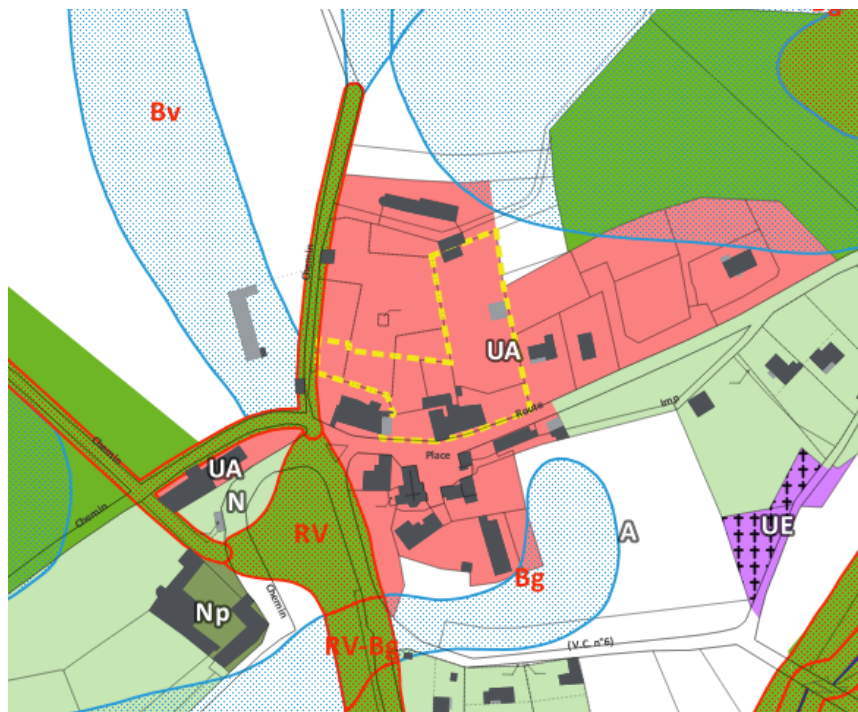
## *Situation des OAP*





# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## SECTEUR « Le Village » – Zone UA – parcelles n° 40 et 41



### Zones

- UA : Zone urbaine dense - noyau ancien
- UE : Zone d'équipements publics
- A : Zone agricole
- N : Zone naturelle
- Nh : Zone naturelle sur le hameau du Burizay permettant son confortement
- Nn : Zone naturelle sensible (ZNIEFF de type 1, zones humides, aléas moyens et forts...)
- Np : Zone naturelle de préservation du patrimoine bâti
- NPe : Zone naturelle du périmètre de protection éloigné du forage de Fangeat
- NPr : Zone naturelle du périmètre de protection rapproché du forage de Fangeat

### Risques

#### Inconstructible en dehors des exceptions définies dans le règlement

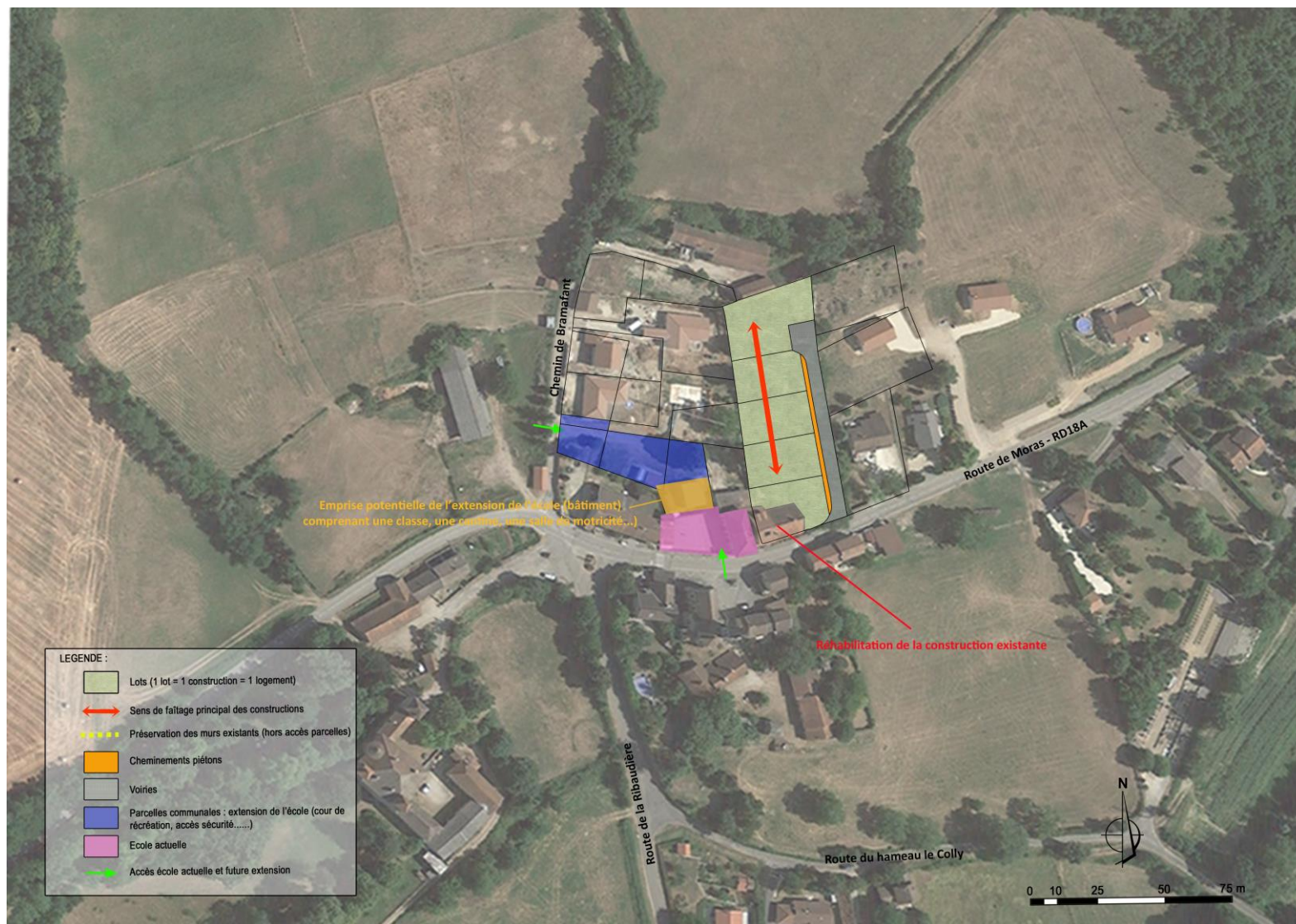
- RC : aléas faibles, moyens et forts de crues rapides des rivières
- RC-Bg : aléas moyens de crues rapides des rivières et aléas faible glissement de terrains
- RI-RC : aléas moyens d'inondations de plaine et aléas moyens de crues rapides des rivières
- RF : aléas forts d'effondrement de cavités souterraines, affaissement de terrain, suffosior
- RG : aléas moyens et forts de glissements de terrains
- RP : aléas forts de chutes de pierres et de blocs
- RP-Bg : aléas moyens de chutes de pierres et de blocs et aléas faibles de glissements de terrains
- RV : aléas moyens et forts de ruissellement sur versant
- RV-Bg : aléas moyen de ruissellement sur versant et aléas faible de glissements de terrains
- RV-RG : aléas moyen de ruissellement sur versant et aléas moyen de glissements de terrains

#### Constructibles avec prescriptions définies par le règlement

- Bc2 : aléas moyens de crues rapides des rivières en zone urbanisée
- Bg : aléas faibles de glissements de terrain
- Bv : aléas faibles de ruissellement sur versant
- Bv-Bg : aléas faibles de ruissellement sur versant et aléas faibles de glissements de terrain

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## SECTEUR « Le Village » – ZONE UA – parcelles n° 40 et 41



**La présente OAP doit se lire à travers le plan de composition et les éléments écrits. Ces 2 sources de données sont complémentaires**

- **Enjeux :**

- Aménagement de la zone dans le respect de l'OAP présente,
- Proposer une densité de minimum 15 logements à l'hectare
- Proposer une typologie de logements sous forme de constructions groupées ou jumelées
- Comblant une dent creuse dans le respect du tissu urbain environnant,
- Proposer des sens de faitage privilégiant une organisation des emprises bâties qui permettent de ménager les relations visuelles avec les maisons alentours.
- Permettre la construction de 4 nouvelles constructions représentant 4 logements et réhabilitation de la construction existante pour la création d'un nouveau logement.
- Permettre la réhabilitation et l'extension de l'école existante. Création d'une classe, d'une cantine et d'une salle de motricité.
- Assurer une accessibilité aisée à l'école

- **Principes d'aménagement :**

Choix de l'implantation : Le choix de la localisation de cette zone est dicté par sa position géographique au cœur du hameau du village. Le site dispose de tous les réseaux nécessaires à son développement. Le site n'est pas concerné par la présence d'un risque. La zone est donc constructible sans prescription liée à la présence d'un aléa.

Accès, modes doux et déplacements automobiles: La desserte de cette future opération s'effectuera via la RD 18 à par une voie de desserte permettant, dans sa partie finale, de faire demi-tour. Cette voie aura une largeur suffisante pour desservir l'ensemble des 5 constructions. Elle devra comporter un cheminement doux qui pourra être partagé avec l'espace de la voirie. Pour permettre la création de cette voirie, un bâtiment léger (un abri en très mauvais état) sera détruit.

Les places de stationnements seront prévues à l'intérieur des lots.

Gestion de l'eau pluviale : Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur la zone et éviter une saturation du réseau, il est préconisé que les constructions individuelles présentent un ouvrage de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 1m³. Cet ouvrage sera demandé lors du permis de construire. L'eau récupérée pourra ainsi être utilisée pour l'entretien extérieur.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m²/an. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Les bâtiments devront préférentiellement prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire. Une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtiments et aux ombres portées.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservie et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion.

Déchets : le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en limite de l'opération de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du site. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'un local à l'entrée du site. Ce local à conteneurs devra s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Il sera indifféremment ouvert ou fermé selon les besoins de l'intégration. Il devra permettre le tri sélectif.

Typologie d'Habitat et programmation: Le site offre la possibilité de créer 4 nouveaux logements groupés ou jumelés et la réhabilitation de la construction existante à l'entrée du site. La densité est d'un plus 15 logement à l'hectare.

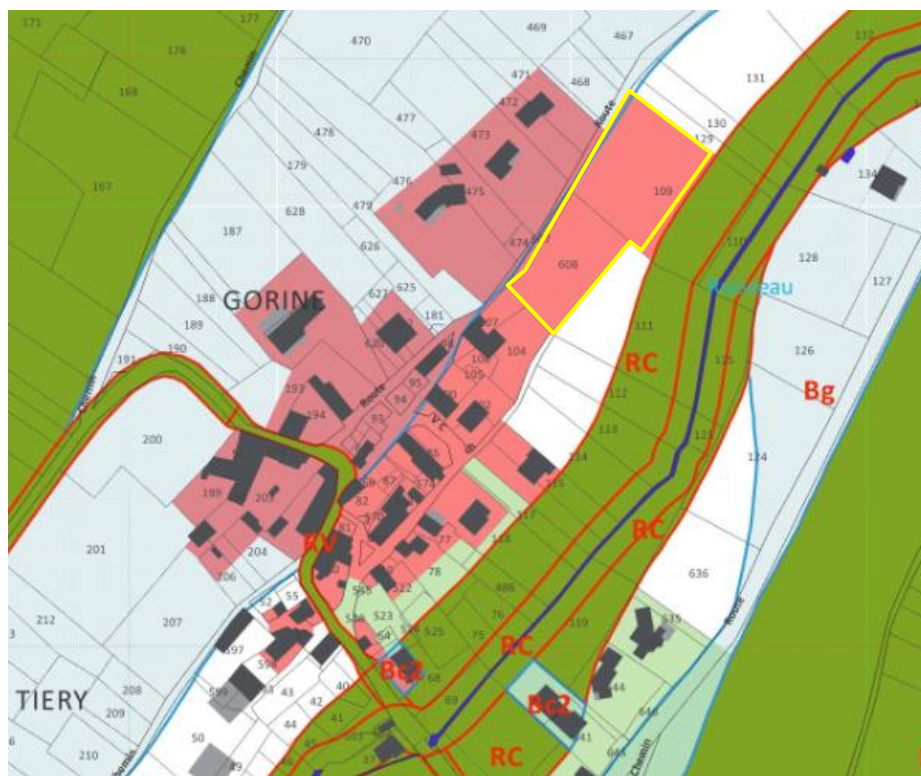
- **Phasage :**

Le secteur UA est potentiellement urbanisable dès l'approbation du PLU.



# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## SECTEUR « Le Petit Meyzieu » – Zone UA – parcelles n° 608 et 109p



### Zones

- UA : Zone urbaine dense - noyau ancien
- UE : Zone d'équipements publics
- A : Zone agricole
- N : Zone naturelle
- Nh : Zone naturelle sur le hameau du Burizay permettant son confortement
- Nn : Zone naturelle sensible (ZNIEFF de type 1, zones humides, aléas moyens et forts...)
- Np : Zone naturelle de préservation du patrimoine bâti
- NPe : Zone naturelle du périmètre de protection éloigné du forage de Fangeat
- NPr : Zone naturelle du périmètre de protection rapproché du forage de Fangeat

### Risques

#### Inconstructible en dehors des exceptions définies dans le règlement

- RC** : aléas faibles, moyens et forts de crues rapides des rivières
- RC-Bg** : aléas moyens de crues rapides des rivières et aléas faible glissement de terrains
- RI-RC** : aléas moyens d'inondations de plaine et aléas moyens de crues rapides des rivières
- RF** : aléas forts d'effondrement de cavités souterraines, affaissement de terrain, suffosion
- RG** : aléas moyens et forts de glissements de terrains
- RP** : aléas forts de chutes de pierres et de blocs
- RP-Bg** : aléas moyens de chutes de pierres et de blocs et aléas faibles de glissements de terrains
- RV** : aléas moyens et forts de ruissellement sur versant
- RV-Bg** : aléas moyen de ruissellement sur versant et aléas faible de glissements de terrains
- RV-RG** : aléas moyen de ruissellement sur versant et aléas moyen de glissements de terrains

#### Constructibles avec prescriptions définies par le règlement

- Bc2** : aléas moyens de crues rapides des rivières en zone urbanisée
- Bg** : aléas faibles de glissements de terrain
- Bv** : aléas faibles de ruissellement sur versant
- Bv-Bg** : aléas faibles de ruissellement sur versant et aléas faibles de glissements de terrain

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## SECTEUR « Le Petit Meyzieu » – Zone UA – parcelles n° 608 et 109p



**La présente OAP doit se lire à travers le plan de composition et les éléments écrits. Ces 2 sources de données sont complémentaires**

- **Enjeux :**

- Urbanisation de deux dents creuses à la sortie du hameau du « Petit Meyzieu »
- Création d'un maximum de 6 logements.
- Création de plus de 60 % de logements groupés (4 logts)
- Densité de plus de 14 logements à l'hectare
- Etudier avec soin l'accès aux constructions depuis la route des Gougettes
- Porter une attention particulière à l'intégration des futures constructions et à leurs aspects extérieurs,

- **Principes d'aménagement :**

**Choix de l'implantation :** Le choix de la localisation de cette zone est dicté par la nécessité de combler une dent creuse à l'extrémité Ouest du hameau du Petit Meyzieu. L'urbanisation de ce tènement creux permettra également d'apporter une nouvelle offre de logements dans le hameau et dans une typologie différente (4 logements de type habitat groupé). La parcelle n°109 est concernée sur sa partie Ouest par un risque faible de glissement de terrain. A cet endroit, les constructions étant prévues en retrait de la limite du domaine public, ce risque n'aura pas d'incidence. Le reste de la zone à aménager n'est pas impacté directement par la présence de risques. Les constructions ne pourront être implantées sur la limite des parcelles n°107 et 104 au sud de l'OAP et devront permettre le passage de réseaux entre cette limite et les futures constructions.

**Accès et déplacements automobiles:** L'accès aux constructions se fera depuis la route des Gourgettes. Néanmoins et compte tenu de la topographie du site (talus important et étroitesse de la voirie) si d'autres solutions sont plus pertinentes elles pourront être proposées dans la mesure où elles ne créent pas des surfaces de desserte trop importante (imperméabilisation des sols).

**Gestion de l'eau pluviale :** Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur la zone et éviter une saturation du réseau, il est préconisé que les constructions individuelles présentent un ouvrage de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 1m³. Cet ouvrage sera demandé lors du permis de construire. L'eau récupérée pourra ainsi être utilisée pour l'entretien extérieur.

**Energie :** Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m²/an. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur. Les bâtiments devront préférentiellement prévoir la production d'eau chaude sanitaire solaire. Une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtiments et aux ombres portées.

**Communication numérique :** Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Soit la commune est déjà desservie (fibre optique, câble...) et le site devra être raccordé, soit la commune n'est pas encore desservi et dans ce cas les fourreaux devront être prévus pour une future connexion.

**Déchets :** le principe retenu est que la collecte des déchets se fera le long de la voirie existante et de manière groupée. Un local permettant le tri sélectif sera mis en place. Une attention particulière devra être portée quant à l'intégration de ce local.

**Typologie d'Habitat et programmation :** Le site offre la possibilité de créer 6 logements individuels. La densité sera de plus de 14 logements à l'hectare.

**Aspects extérieurs des constructions :** une attention particulière sera portée à l'aspect des constructions et à leur intégration dans un site qui jouxte des espaces naturels de qualité. En respectant les règles du PLU, il sera fait une recherche pour limiter les impacts visuels des nouvelles constructions. L'aspect des façades (composition et teintes) et des clôtures devra être particulièrement soigné.

- **Phasage :**

Le secteur UA est potentiellement urbanisable dès l'approbation du PLU.

