

Plan Local d'Urbanisme

PLU prescrit le 23 juin 2008
PLU arrêté le 28 avril 2017
PLU approuvé le 28 juin 2018



3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE VILLEMOIRIEU

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.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Situation des OAP



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DE LA REYNIERE – Route du Stade – Zone 1AU₁

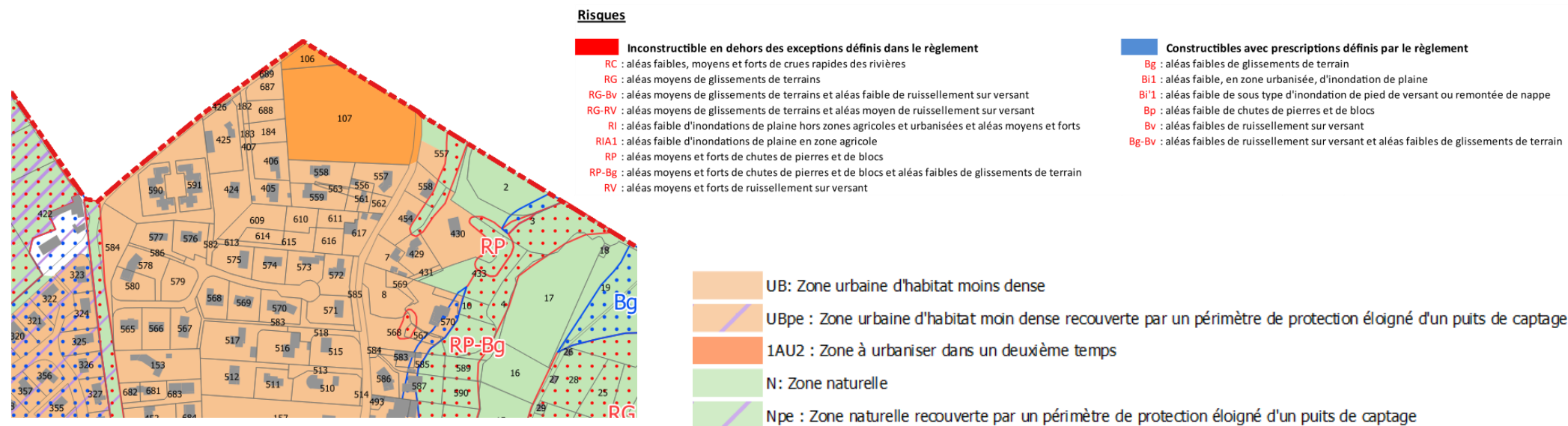


Figure 1 : Extrait plan de zonage n°1 et légende

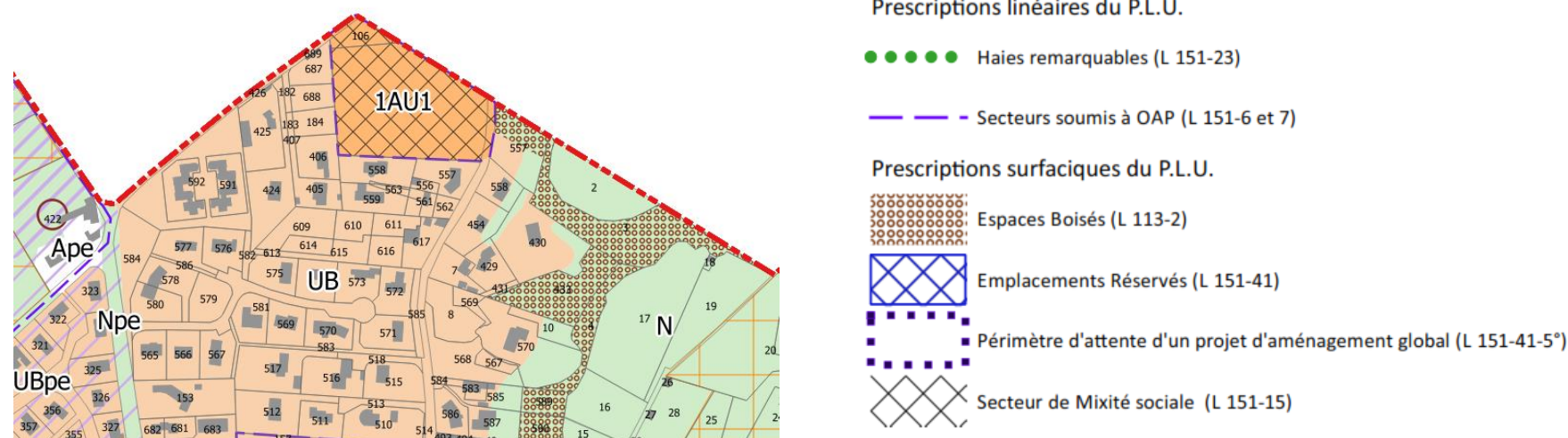
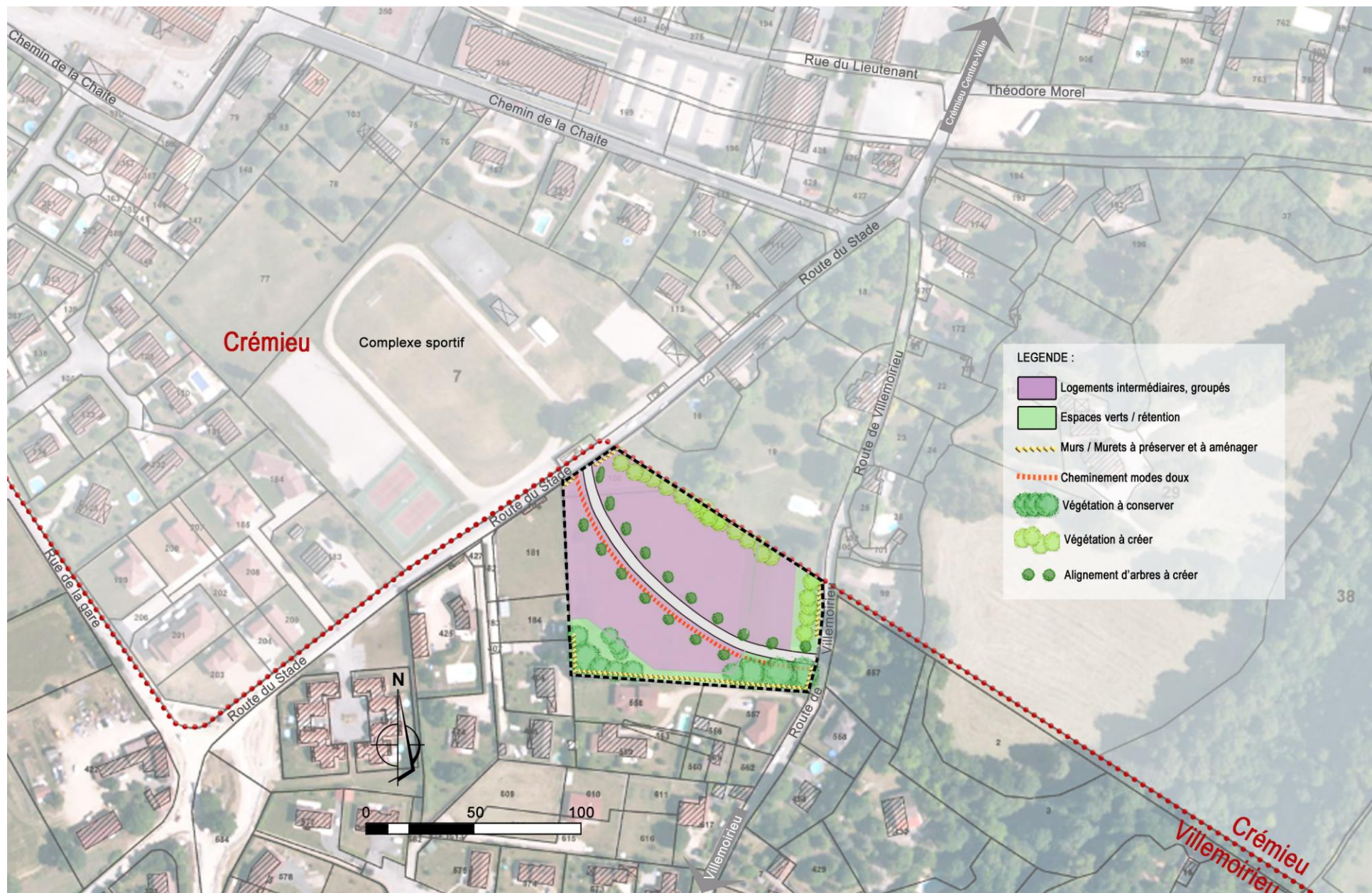


Figure 2 : Extrait plan de zonage n°2 et extrait légende



▪ **Règlement (Cf. Règlement du PLU):**

Extrait du règlement : Le site à aménager est classé en zone 1AU₁. Cette zone est urbanisable dès l'approbation du PLU mais son ouverture est conditionnée par la signature de l'ordre de service pour la réalisation de travaux de mise en conformité de la station d'épuration et après réalisation d'actions et travaux de mise en conformité du réseau d'assainissement.

L'urbanisation de cette zone se fera à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone est couverte par une servitude de mixité sociale qui impose la réalisation d'au minimum 25 % de logements sociaux.

▪ **Enjeux principaux :**

- Aménagement de la zone dans le respect de la présente OAP,
- Proposer l'urbanisation d'une dent creuse à proximité immédiate du pôle sportif et du centre-ville de Crémieu.
- Proposer une densité d'environ 30 logements à l'hectare pour répondre aux objectifs fixés par le SCoT,
- Permettre la réalisation d'environ 30 logements dont 25 % minimum seront sociaux (environ 8 logements sociaux),
- Proposer une typologie de logements sous la forme de constructions groupées
- Créer une desserte traversante entre la route du Stade et la route de Villemoirieu
- Préserver les éléments végétaux existants (Sud-Ouest et Sud-Est du site) et les murs de clôtures en pierres sèches.

▪ **Principes d'aménagement**

Accès, desserte et modes doux :

Le site sera traversé par une voie ouverte à la circulation publique qui viendra s'accrocher aux voiries existantes à l'Ouest (Route du Stade) et à l'Est (Route de Villemoirieu). Cette voie sera gérée en zone 30 afin de pacifier la circulation et d'assurer une cohabitation des usagers en toute sécurité.

Le profil de la voirie présentera une chaussée en double sens d'une largeur de 4.50 m, une bande longitudinale de stationnements (rythme de deux places de stationnement pour un arbre) et un cheminement doux d'une largeur minimum d'1.50 m. Tous les accès carrossables aux logements devront être effectués sur la nouvelle voirie Est-Ouest.

Implantation des constructions :

Par rapport à la voie nouvelle, et dans l'optique de structurer l'espace public, les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait de 3m minimum.

Typologie du bâti :

Le secteur de la Reynière accueillera des logements de type groupés. La hauteur de constructions sera d'au maximum 7 m à l'égout du toit (R+1).

Traitement paysager :

Lors de l'aménagement de la zone, il conviendra de préserver au maximum la végétation existante et apporter le plus grand soin au traitement paysager. Un cordon boisé devra être créé en limite Nord du site. Un alignement d'arbre de part et d'autre de la voie nouvelle sera créé. Les murs situés le long des routes du stade et de Villemoirieu et au sud de la zone devront être conservés. Deux percements seront effectués pour créer la voie nouvelle.

Communications numériques :

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.

Gestion des déchets :

Le principe retenu est que la collecte des déchets se fera en entrée de site, soit le long de la route du Stade, soit le long de la Route de Villemoirieu afin de limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux collectifs ou

aire de stockage pour les conteneurs. Ces locaux à conteneur devront s'intégrer à la clôture ou au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins d'intégration. Ils devront permettre le tri sélectif.

Le positionnement des conteneurs devra résulter d'une réflexion sur les parcours des habitants (les usages).

Le stationnement :

Conformément au règlement du PLU, devront être créée :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logements. Il sera également demandé 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements.

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

Efficacité énergétique :

Pour répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur et plus généralement aux principes du développement durable, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie (architecture bioclimatique).

Pour éviter les déperditions de chaleurs, les formes compactes seront privilégiées.

Les bâtiments devront prévoir une production d'eau chaude solaire.

Gestion des eaux usées et pluviales :

Dans le cadre de l'urbanisation de ce tènement, la gestion des eaux usées et pluviales sera conforme aux prescriptions contenues dans le zonage d'assainissement (Cf. Zonage d'assainissement – Annexes du PLU).

▪ Phasage :

L'urbanisation de ce tènement sera possible dès l'approbation du PLU mais après la signature de l'ordre de service pour la réalisation de travaux de mise en conformité de la station d'épuration et la réalisation d'actions et travaux de mise en conformité du réseau d'assainissement.

SECTEUR DE LA REYNIERE – Rue de la Reynière et rue des Pierres Sèches – Zone 1AU2

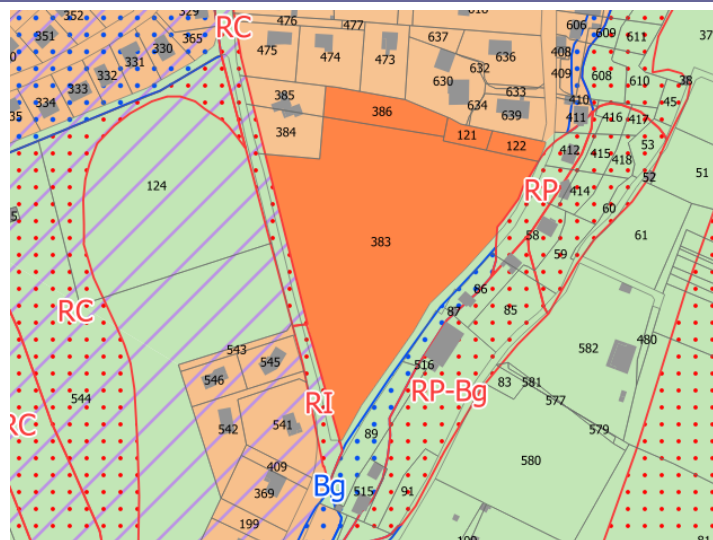


Figure 3 : Extrait plan de zonage n°1 et légende

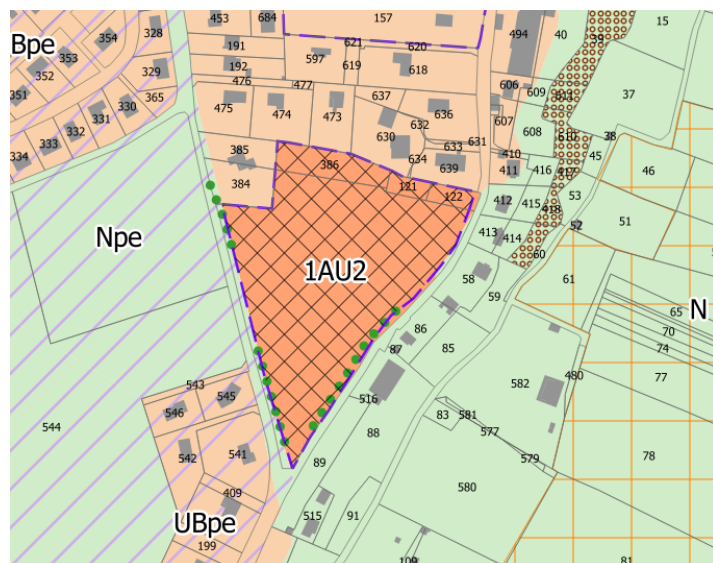


Figure 4 : Extrait plan de zonage n°2 et extrait légende

Risques

Inconstructible en dehors des exceptions définis dans le règlement

RC : aléas faibles, moyens et forts de crues rapides des rivières
 RG : aléas moyens de glissements de terrains
 RG-Bv : aléas moyens de glissements de terrains et aléas faible de ruissellement sur versant
 RG-RV : aléas moyens de glissements de terrains et aléas moyen de ruissellement sur versant
 RI : aléas faible d'inondations de plaine hors zones agricoles et urbanisées et aléas moyens et forts
 RI1A : aléas faible d'inondations de plaine en zone agricole
 RP : aléas moyens et forts de chutes de pierres et de blocs
 RP-Rg : aléas moyens et forts de chutes de pierres et de blocs et aléas faibles de glissements de terrain
 RV : aléas moyens et forts de ruissellement sur versant

Constructibles avec prescriptions définis par le règlement

Bg : aléas faibles de glissements de terrain
 Bi1 : aléas faible, en zone urbanisée, d'inondation de plaine
 Bi'1 : aléas faible de sous type d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe
 Bp : aléas faible de chutes de pierres et de blocs
 Bv : aléas faibles de ruissellement sur versant
 Bg-Bv : aléas faibles de ruissellement sur versant et aléas faibles de glissements de terrain

	UB: Zone urbaine d'habitat moins dense
	UBpe : Zone urbaine d'habitat moins dense recouverte par un périmètre de protection éloigné d'un puits de captage
	1AU2 : Zone à urbaniser dans un deuxième temps
	N: Zone naturelle
	Npe : Zone naturelle recouverte par un périmètre de protection éloigné d'un puits de captage
	Natura 2000 (L. 151-23)

Prescriptions linéaires du P.L.U.

● ● ● ● Haies remarquables (L 151-23)

— — — Secteurs soumis à OAP (L 151-6 et 7)

Prescriptions surfaciques du P.L.U.

 Espaces Boisés (L 113-2)
 Emplacements Réservés (L 151-41)
 Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (L 151-41-5°)
 Secteur de Mixité sociale (L 151-15)

▪ **Règlement (Cf. Règlement du PLU):**

Le site à aménager est classé en zone 1AU₂. Cette zone ne pourra s'urbaniser qu'après la réalisation de la totalité des espaces communs ainsi que de l'achèvement d'au moins 75 % des constructions prévues dans la zone 1AU₁. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la signature de l'ordre de service pour la réalisation de travaux de mise en conformité de la station d'épuration et du réseau d'assainissement et après réalisation d'actions et travaux de mise en conformité du réseau d'assainissement.

L'urbanisation de cette zone se fera à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone est couverte par une servitude de mixité sociale qui impose la réalisation d'au minimum 25 % de logements sociaux.

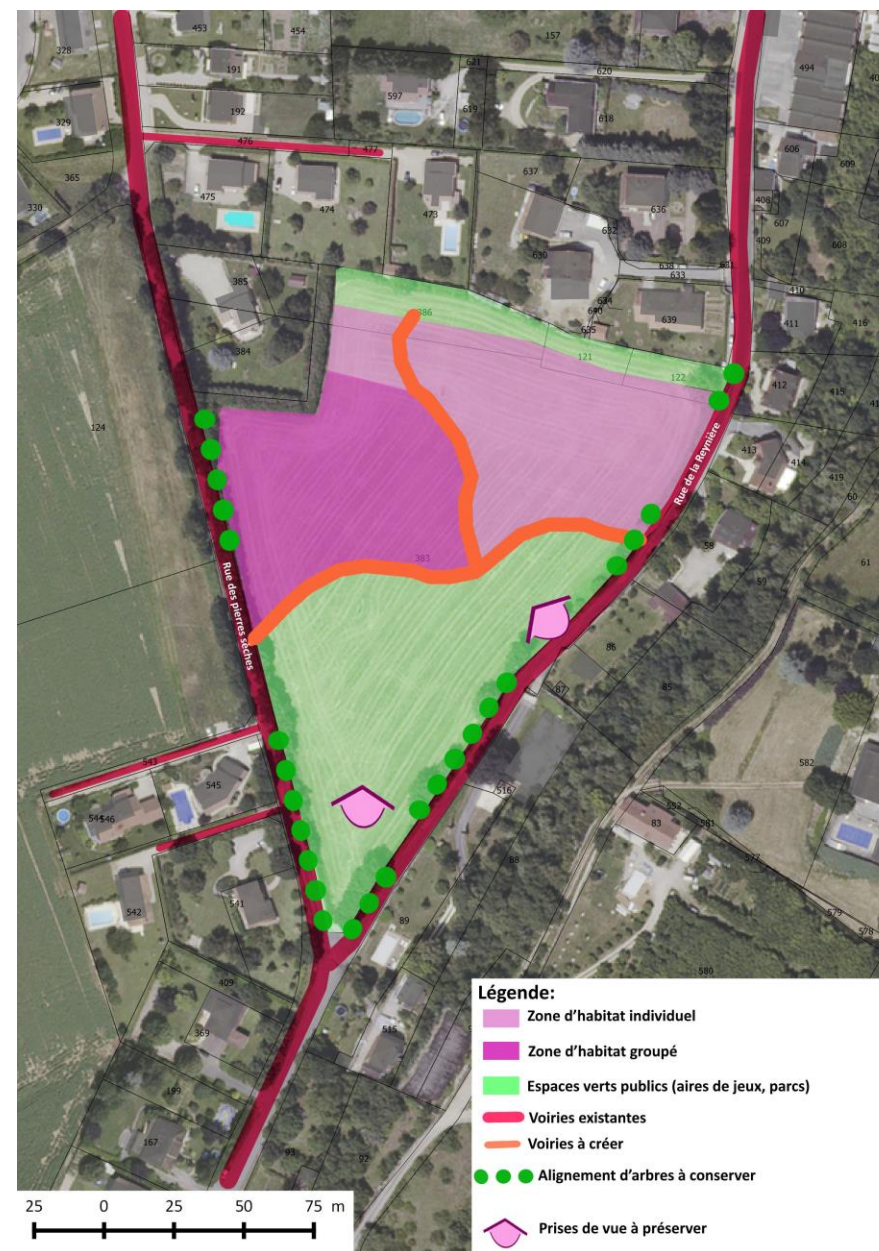
▪ **Enjeux principaux :**

- Aménagement de la zone dans le respect de la présente OAP,
- Proposer une densité de plus de 25 logements à l'hectare sur les parties constructibles pour répondre aux objectifs fixés par le SCoT (14 logements à l'hectare sur l'ensemble du tènement),
- Permettre la réalisation d'environ 32 logements dont 25 %, minimum, seront aidés,
- Proposer une typologie de logements sous formes de constructions individuelles et groupées. 50% des logements devront être de type groupé.
- Créer une desserte Est-Ouest, traversante, permettant de relier la rue de la Reynière et la rue des Pierres Sèches,
- Prévoir des aménagements paysagers préservant la côtière, au sud et les espaces déjà urbanisés au Nord.

▪ **Principes d'aménagement :**

Accès, desserte et modes doux

Le site sera traversé d'Est en Ouest par une voie structurante permettant de relier la rue de la Reynière et la rue des Pierres Sèches. D'autres voies internes permettront d'irriguer la zone sans accroche sur les deux rues précitées.



Implantation des constructions

Par rapport à la voie nouvelle, et dans l'optique de structurer l'espace public, les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait de 3m minimum.

Typologie du bâti

Le secteur de la Reynière accueillera des logements individuels et des logements groupés. La hauteur de constructions sera d'au maximum 7 mètres à l'égout du toit (R+1).

Traitement paysager

Lors de l'aménagement de la zone, il conviendra de préserver au maximum la végétation existante et de créer au sein de la zone des espaces de respirations contribuant à la qualité paysagère de la zone. Le plus grand soin devra être apporté au traitement paysager du site.

Les alignements d'arbres existants seront le plus possibles conservés.

Communications numériques

Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performant. 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.

Gestion des déchets

Le principe retenu est que la collecte des déchets se fera le long de la voie principale de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux collectifs ou aire de stockage pour les conteneurs, le long de la voie principale. Ces locaux à conteneur devront s'intégrer à la clôture ou au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins d'intégration. Ils devront permettre le tri sélectif.

Le positionnement des conteneurs devra résulter d'une réflexion sur les parcours des habitants (les usages).

Le stationnement

Conformément au règlement du PLU, devront être créées :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logements. Il sera également demandé 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements.

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

Dans le cas où des parkings en surface seraient créés, il conviendra de réaliser un aménagement qui allie perméabilité du sol, traitement des effluents et durabilité du revêtement. Conformément au règlement du PLU, chaque opération de logements collectifs doit prévoir des locaux vélos. Ils devront être :

- Accessibles de plein pied ;
- Couverts ;
- Avoir une dimension minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de SP

Efficacité énergétique

Pour répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur et plus généralement aux principes du développement durable, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie (architecture bioclimatique).

Pour éviter les déperditions de chaleurs, les formes compactes seront privilégiées.

Les bâtiments devront prévoir une production d'eau chaude solaire.

Gestion des eaux usées et pluviales

Dans le cadre de l'urbanisation de ce tènement, la gestion des eaux usées et pluviales sera conforme aux prescriptions contenues dans le zonage d'assainissement (Cf Zonage d'assainissement – Annexes du PLU)

■ Phasage :

L'urbanisation de ce tènement sera possible après la réalisation de la totalité des espaces communs et d'au moins 75 % des constructions de la zone 1AU₁. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la signature de l'ordre de service pour la réalisation de travaux de mise en conformité de la station d'épuration et du réseau d'assainissement.

SECTEUR DE LA REYNIERE – Rue de la Reynière – Zone UB

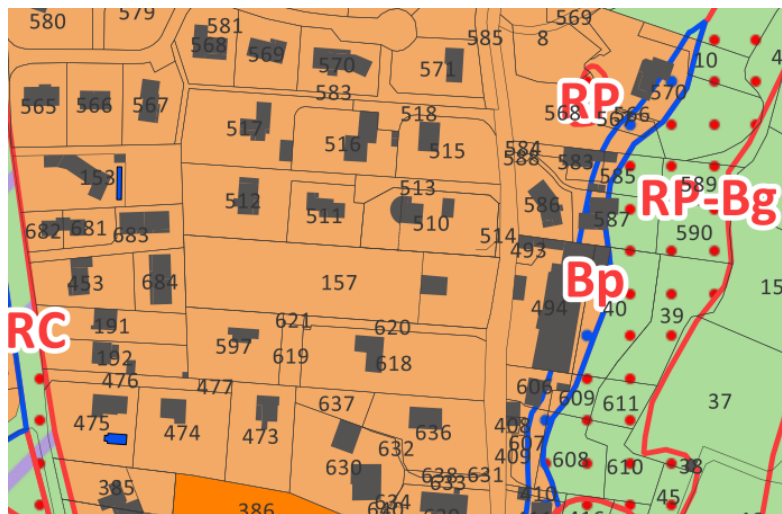


Figure 5 : Extrait plan de zonage n°1 et légende

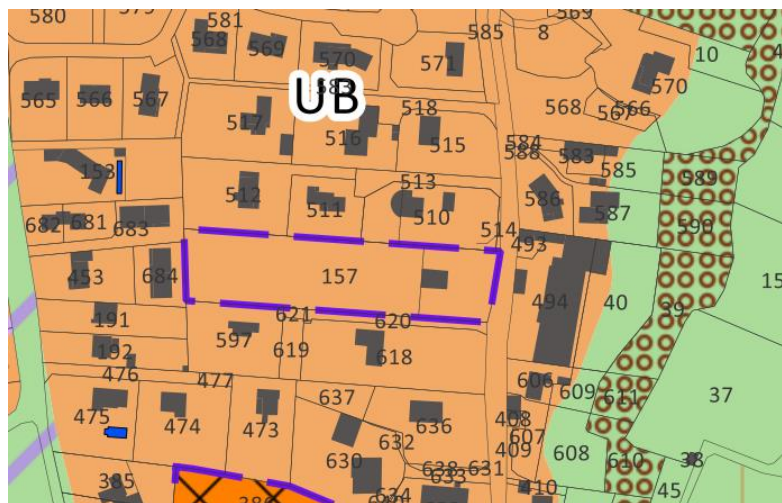


Figure 6 : Extrait plan de zonage n°2 et extrait légende

Risques

- Inconstructible en dehors des exceptions définis dans le règlement**

RC : aléas faibles, moyens et forts de crues rapides des rivières

RG : aléas moyens de glissements de terrains

RG-Bv : aléas moyens de glissements de terrains et aléas faible de ruissellement sur versant

RG-RV : aléas moyens de glissements de terrains et aléas moyen de ruissellement sur versant

RI : aléas faible d'inondations de plaine hors zones agricoles et urbanisées et aléas moyen

RIA1 : aléas faible d'inondations de plaine en zone agricole

RP : aléas moyens et forts de chutes de pierres et de blocs

RP-Bg : aléas moyens et forts de chutes de pierres et de blocs et aléas faibles de glissements de terrain

RV : aléas moyens et forts de ruissellement sur versant

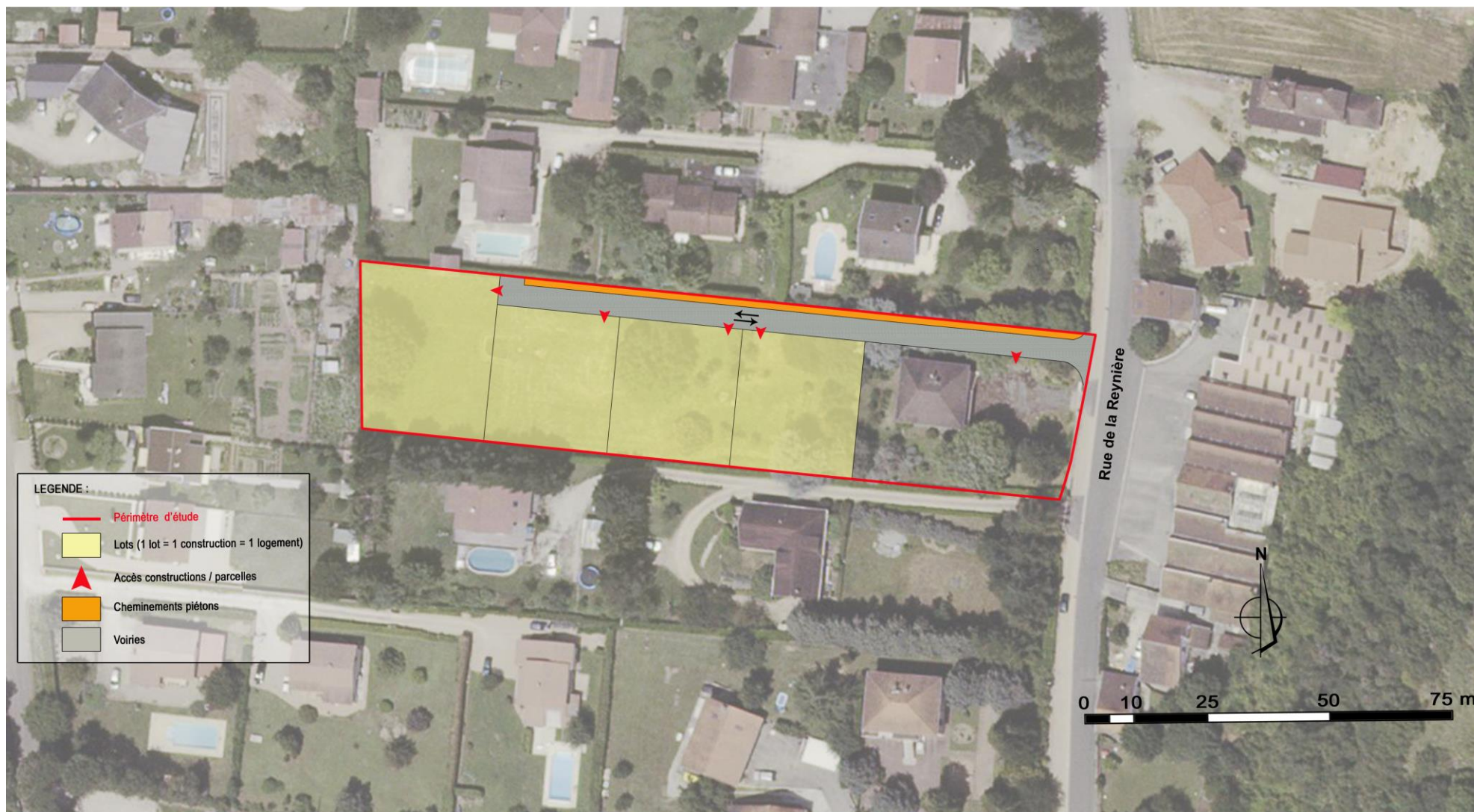
- | | |
|---|---|
|  | UB: Zone urbaine d'habitat moins dense |
|  | UBpe : Zone urbaine d'habitat moins dense recouverte par un périmètre de protection éloigné d'un puits de captage |
|  | 1AU2 : Zone à urbaniser dans un deuxième temps |
|  | N: Zone naturelle |
|  | Npe : Zone naturelle recouverte par un périmètre de protection éloigné d'un puits de captage |
|  | Natura 2000 (L.151-23) |

Prescriptions linéaires du P.L.U.

- ● ● ● ● Haies remarquables (L 151-23)
- — — — — Secteurs soumis à OAP (L 151-6 et 7)

Prescriptions surfaciques du P.L.U.

-  Espaces Boisés (L 113-2)
 Emplacements Réservés (L 151-41)
 Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (L 151-41-5°)
 Secteur de Mixité sociale (L 151-15)



▪ **Règlement (Cf. Règlement du PLU):**

Extrait du règlement : Le site à aménager est classé en zone UB. Cette zone est urbanisable dès l'approbation du PLU.

▪ **Enjeux principaux :**

- Aménagement de la zone dans le respect de la présente OAP,
- Permettre la densification d'une parcelle de près de 5 000 m² en préservant la morphologie urbaine du secteur,
- Proposer une densité d'environ 10 logements à l'hectare (en comptant la construction existante) pour répondre aux objectifs fixés par le SCoT,
- Proposer une typologie de logements sous formes de constructions individuelles,

▪ **Principes d'aménagement :**

Accès, desserte et modes doux

Le site à aménager sera desservi par une voie se terminant en impasse. Elle sera bordée d'un cheminement piéton.

Implantation des constructions

Par rapport à la voie nouvelle, dans l'optique de structurer l'espace public, les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait de 3m minimum.

Typologie du bâti et paysager

Ce secteur accueillera des constructions individuelles. La hauteur des constructions sera d'au maximum 7 m à l'égout du toit. Le plus grand soin devra être apporté au traitement paysager du site.

Communications numériques

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.

Gestion des déchets

Le principe retenu est que la collecte des déchets se fera à l'entrée de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du site. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux collectifs ou aire de stockage pour les conteneurs, le long de la Rue de la Reynière. Ces locaux à conteneur devront s'intégrer aux constructions avoisinantes (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins d'intégration. Ils devront permettre le tri sélectif.

Le stationnement

Conformément au règlement du PLU, devront être créée :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logements. Il sera également demandé 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements.

Efficacité énergétique

Pour répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur et plus généralement aux principes du développement durable, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie (architecture bioclimatique). Pour éviter les déperditions de chaleurs, les formes compactes seront privilégiées. Les bâtiments devront pourvoir une production d'eau chaude solaire.

Gestion des eaux usées et pluviales

Dans le cadre de l'urbanisation de ce tènement, la gestion des eaux usées et pluviales sera conforme aux prescriptions contenues dans le zonage d'assainissement (Cf Zonage d'assainissement – Annexes du PLU)

▪ **Phasage :**

L'urbanisation de ce tènement sera possible dès l'approbation du PLU sous réserve de la réalisation de travaux de mise en conformité de la station d'épuration et du réseau d'assainissement (point 7 des dispositions générales du règlement).



La commune de Villemoirieu est composée de nombreux hameaux sur un vaste territoire. En 2009, avec l'aide du CAUE, une étude de définition des déplacements doux a permis de définir une stratégie de projet d'aménagement. Cette étude a permis de définir un programme d'aménagement détaillé créant une boucle reliant les 3 grands pôles d'intérêt de la commune.

Il est proposé quatre séquences pour la mise en place des cheminements doux.

Séquence n°1 :

La première séquence correspond à la voie de transit de la RD 24 depuis le giratoire du lycée jusqu'à l'entrée de Crémieu. Cet axe dont la gestion revient au Conseil Départemental est une voie complexe bordée par des zones résidentielles, des zones d'activités et des équipements. Cette route concentre une diversité d'usages auxquels il faut ajouter le fort transit passant sur cette voie.

Concernant les usages doux, aucun aménagement n'existe sur la totalité de la séquence. Pour autant, quelques mètres ont été aménagés en bandes cyclables. L'enjeu principal ici reste la cohabitation entre l'usage de la route par les véhicules et la mise en place du futur cheminement doux facilitant le déplacement long mais également en traversée piétonne ou cycliste.

Cette piste cyclable devra être sécurisée dans le cadre d'une requalification globale de l'entrée ouest. Différents passages cloutés, type plateau traversant faciliteront les relations transversales.

Un nouveau profil de voirie est nécessaire. Pour sécuriser la route, la matérialisation des franchissements et des voiries cyclables devront être étudiées avec minutie.

Orientations :

- Sécuriser la route et ses franchissements, matérialiser le partage de l'espace

- Ouvrir la pratique de nouveaux usages de déplacements, en assurant la continuité de cheminement et des traversées piétonnes à chaque intersection.
- Faciliter l'accessibilité modes doux aux équipements, commerces et entreprises.
- Organiser la liaison avec le centre de Crémieu pour une prise en compte globale et homogène des modes doux.
- Requalifier des emprises aujourd'hui routières en espaces urbains habitables.
- Offrir aux usagers un cadre de vie qualitatif afin d'habiter ou longer une avenue plutôt qu'une route départementale.
- Intégrer le futur tracé du CFEL à son croisement avec la liaison.
- Qualifier l'interface entre espaces publics et privés.

Propositions d'aménagement :

- Requalifier l'entrée ouest et l'avenue de manière à adapter les profils aux contextes traversés et procéder à la requalification en deux temps.
- Réduire le profil des chaussées au profit de l'instauration de bandes cyclables latérales de 1,5 m de largeur avec bordure séparatrice et signalétique au sol.

Séquence n°2 :

La deuxième séquence correspond à l'axe de desserte de la rue de la Gare qui à la particularité de faire la limite entre Crémieu et Villemoirieu. Ainsi le profil général de la voie est bâti d'un côté (Crémieu) et agricole de l'autre (Villemoirieu). L'emprise est assez large et laisse la possibilité d'une marge de manœuvre au vu du gabarit de la voie qui pourrait être réduit. Signalons qu'une partie de l'espace non bâti restera agricole au regard du périmètre de protection de captage qui interdit toute urbanisation. Cette rue doit pouvoir devenir une promenade agréable en lisière d'un espace protégé.

Cette séquence relie le centre commercial, le pôle urbain et les différents lotissements. Il s'agit ici d'intégrer les modes doux au sein des futurs

aménagements et aménager des espaces publics de proximité articulé avec le pôle urbain.

Orientations :

- Aménagement d'une boucle de cheminements doux et sécurisation des traversées de la RD 75
- Réalisation d'une circulation ouverte aux piétons et aux cyclistes mais interdites aux cyclomoteurs.

Séquence n°3 :

La troisième séquence correspond aux voies menant au village depuis les Tribouillères jusqu'au carrefour de la RD 75 en passant par la mairie et sous le château de Bienassis.

L'enjeu ici est bien de parvenir à installer dans l'espace restreint entre les murs le cheminement doux. Il sera étudié des possibilités d'aménagements selon les opportunités foncières. Il s'agit de composer avec l'existant. L'aménagement doit être le plus léger possible en ayant le moins recours aux objets normalisés, pouvant parfois accompagner les cheminements doux.

L'emprise de la voie étant variable. Une analyse fine de chaque espace est à produire.

Pour cela, une régulation de la vitesse avec des ralentisseurs est envisagée. Les traversées piétonnes seront sécurisées par des plateaux pour faciliter les relations transversales.

Orientations :

- Aménagement d'une boucle de cheminements doux et sécurisation des traversées.
- Réalisation d'une voie piétonne, ouverte aux cyclistes, interdite aux deux-roues à moteur.

Séquence n°4 :

Cette séquence possède la particularité de préfigurer les connexions douces entre les différents équipements publics et avec le centre urbain.

Il s'agit ici, comme la séquence précédente, de parvenir à installer dans l'espace restreint entre les murs, les cheminements doux en composant avec l'existant. L'aménagement doit, être le plus léger possible.

Orientations :

- Aménager des espaces publics de proximité
- Matérialiser les déplacements à vélo par une bande cyclable et une signalétique appropriée
- Aménager les traversées piétonnes et franchissements des principaux axes de transit de la RD 75 et 24.

Extension du complexe scolaire – Route de Volgeat – Zone UE et N

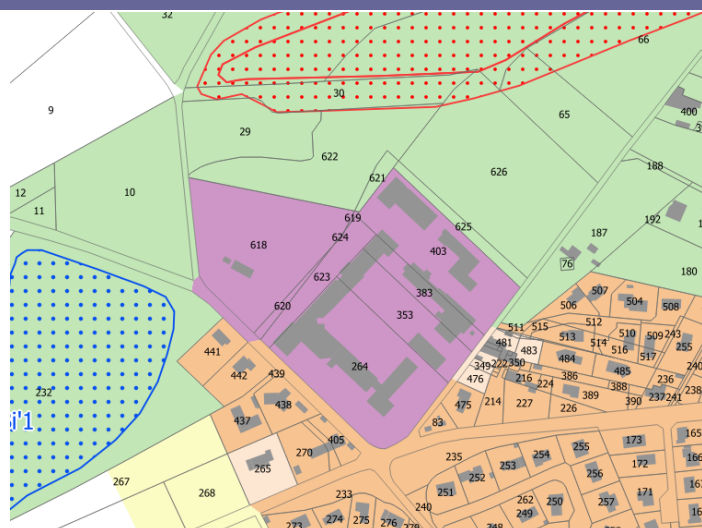


Figure 7 : Extrait plan de zonage n°1 et légende

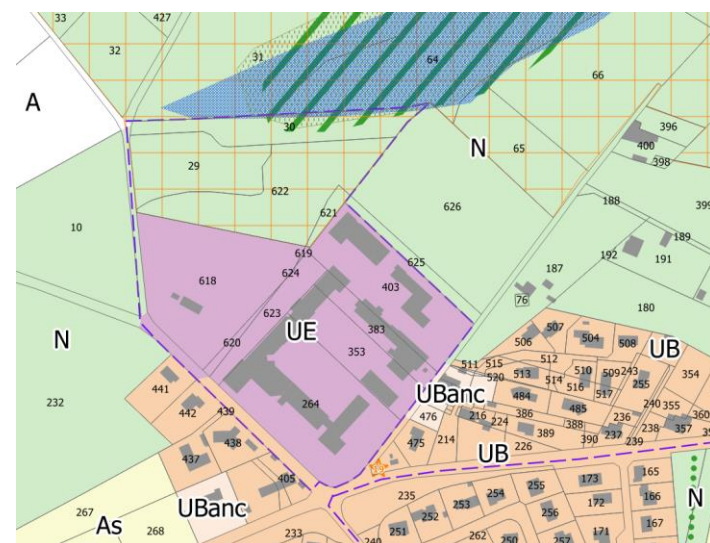


Figure 8 : Extrait plan de zonage n°2 et légende

Risques

- Inconstructible en dehors des exceptions définies dans le règlement**
- RC** : aléas faibles, moyens et forts de crues rapides des rivières
 - RG** : aléas moyens de glissements de terrains
 - RG-Bv** : aléas moyens de glissements de terrains et aléas faible de ruissellement sur versant
 - RG-RV** : aléas moyens de glissements de terrains et aléas moyen de ruissellement sur versant
 - RI** : aléas faible d'inondations de plaine hors zones agricoles et urbanisées et aléas moyens et forts
 - RIA1** : aléas faible d'inondations de plaine en zone agricole
 - RP** : aléas moyens et forts de chutes de pierres et de blocs
 - RP-Bg** : aléas moyens et forts de chutes de pierres et de blocs et aléas faibles de glissements de terrain
 - RV** : aléas moyens et forts de ruissellement sur versant

Constructibles avec prescriptions définies par le règlement

- Bg** : aléas faibles de glissements de terrain
- Bi1** : aléas faible, en zone urbanisée, d'inondation de plaine
- Bi'1** : aléas faible de sous type d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- Bp** : aléas faible de chutes de pierres et de blocs
- Bv** : aléas faibles de ruissellement sur versant
- Bg-Bv** : aléas faibles de ruissellement sur versant et aléas faibles de glissements de terrain

- UB**: Zone urbaine d'habitat moins dense
- UBanc** : Zone urbaine d'habitat non reliée à l'assainissement collectif
- UE** : Zone urbaine d'équipements publics

A: Zone agricole

As: Zone agricole stricte (aucune construction autorisée)

N: Zone naturelle

Prescriptions linéaires du P.L.U.

- Haies remarquables (L 151-19)
- Secteurs soumis à OAP (L 151-6 et 7)

Prescriptions surfaciques du PLU

- Espaces Boisés (L 113-2)
- Tourbières (L.151-23)
- Zones humides (L.151-23)
- Znieff de type I (L.151-23)
- Natura 2000 (L.151-23)

Prescriptions ponctuelles du P.L.U.

- ☆ Patrimoine remarquable repéré au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme



Règlement (Cf. Règlement du PLU):

Le site à aménager est classé en zone UE et N.

Enjeux principaux :

- Encadrer le développement et l'extension du complexe scolaire de Beptenoud situé en limite d'enveloppe urbaine,
- Assurer la bonne intégration fonctionnelle et architecturale des aménagements et constructions futures,
- Préserver de tout impact le marais de la Besseye, situé au nord du complexe scolaire, et de tout risque pouvant remettre en cause les fonctionnalités environnementales et hydrographiques du lieu. Eviter également toute destruction de zone humide.

Principes d'aménagement :

Préservation des secteurs à enjeux environnementaux

Les terrains situés en site Natura 2000 devront être libres de nouvelle construction. Les aménagements existants (parking communal et city stade) seront maintenus. En zone tampon inconstructible, aucun aménagement ne sera autorisé en dehors de ceux servant à la préservation et la restauration des milieux naturels. En zone d'aménagement de loisirs, seules les installations sportives présentant des revêtements perméables seront autorisées sous réserve de ne pas impliquer d'exhaussement/affouillement excédant 1 mètre par rapport au sol naturel. Dans l'espace de cour à créer, aucune construction nouvelle ne sera autorisée et les aménagements seront majoritairement réalisés en revêtements perméables.

Implantation des constructions et typologie du bâti

En dehors de la zone consolidée du complexe scolaire, les nouvelles constructions ne seront autorisées que dans les zones d'implantation fixées conformément au schéma de principes. Les locaux destinés à la création de nouvelles classes ne pourront pas dépasser R+1.

Un bâtiment repéré au schéma de principes devra être démoli pour permettre l'aménagement du parking de bus/dépose-minute.

En zone N, conformément aux dispositions du règlement, les clôtures seront végétales, haies vives composées d'essences locales. Les clôtures avec des soubassements sont interdites. Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Accès, desserte et modes doux

Les accès existant ainsi que le système de desserte interne existant devra être mis à profit pour desservir les futures constructions et aménagements prévus par l'OAP. Seuls les accès carrossables repérés et existants seront utilisés pour accéder aux nouvelles constructions et aménagements.

Aucune nouvelle zone de stationnement ne sera créée. Les places de stationnements existantes du collège-lycée (environ 140 places) répondront aux besoins créés par l'extension du complexe scolaire concernant les élèves, professeurs, personnels techniques et administratifs. Les usagers véhiculés du futur gymnase, extérieurs à l'établissement scolaire, devront stationner sur le parking communal existant (environ 80 places). Le parking destiné au bus sera réaménagé et réorganisé de manière à proposer environ 12 places pour véhicules lourds et un dépose-minute sécurisé.

Un aménagement routier devra être réalisé à l'angle de la route de Volgeat et du chemin de Besseye afin de sécuriser le carrefour et l'accès des bus vers et depuis leur parking.

Traitement paysager

Le projet devra comprendre un plan de composition paysager constitué d'essences locales.

Efficacité énergétique

Les bâtiments devront répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Assainissement et gestion des eaux usées et pluviales

Dans le cadre de l'urbanisation de ce tènement, la gestion des eaux usées et pluviales sera conforme aux prescriptions contenues dans le zonage d'assainissement (Cf Zonage d'assainissement – Annexes du PLU). En particulier, les nouveaux bâtiments devront être raccordés au réseau de

collecte des eaux usées. Toutefois, aucune STEP ni aucun réseau d'assainissement ne devra être réalisé à moins de 50 mètres des limites de la zone humide.

- **Phasage :**

L'urbanisation de ce tènement sera possible dès l'approbation du PLU.

Plan Local d'Urbanisme



3

OAP. Cahier complémentaire

Pièce B de la procédure de modification simplifiée

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE VILLEMOIRIEU

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.

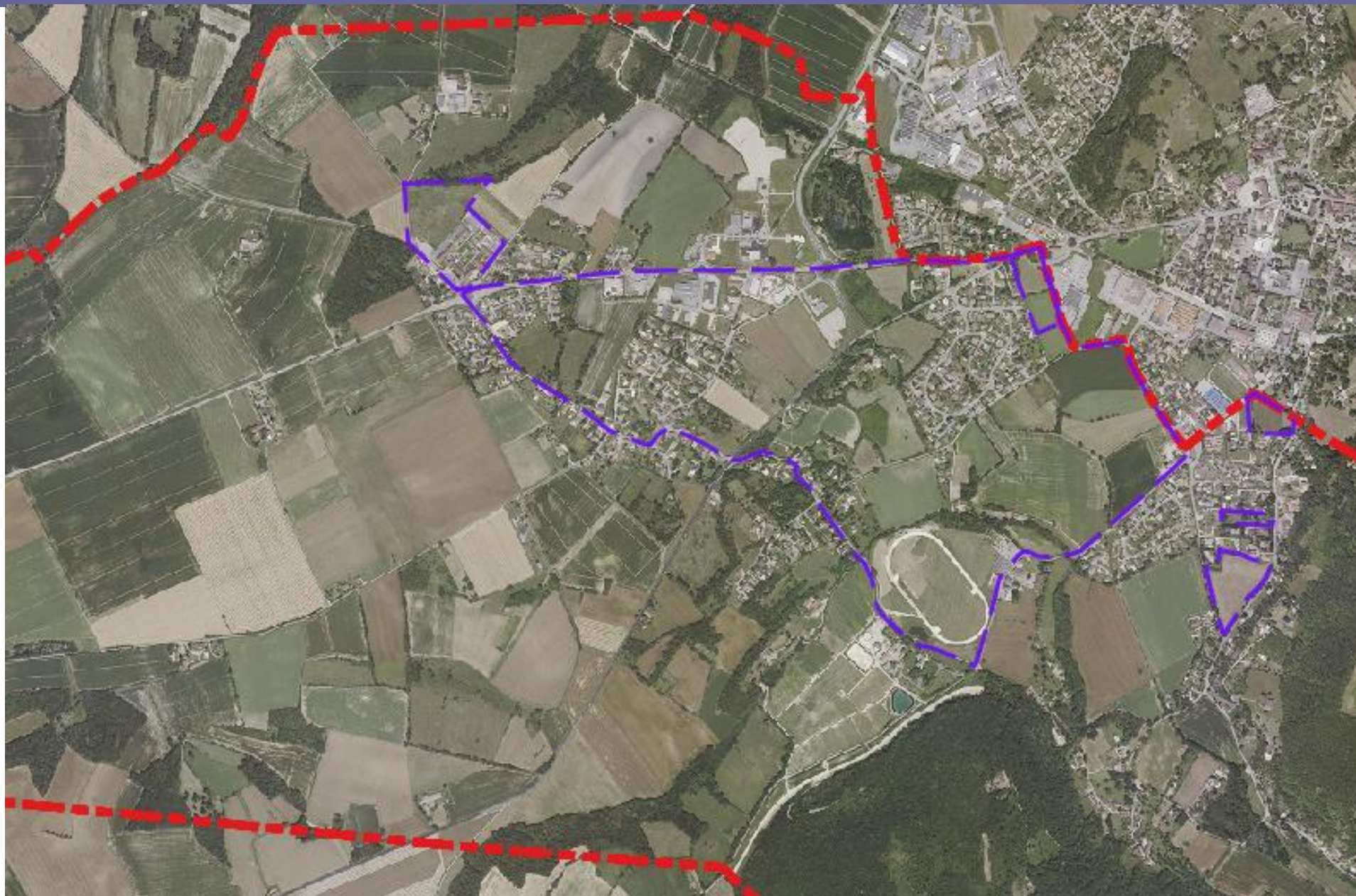
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

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.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Situation des OAP



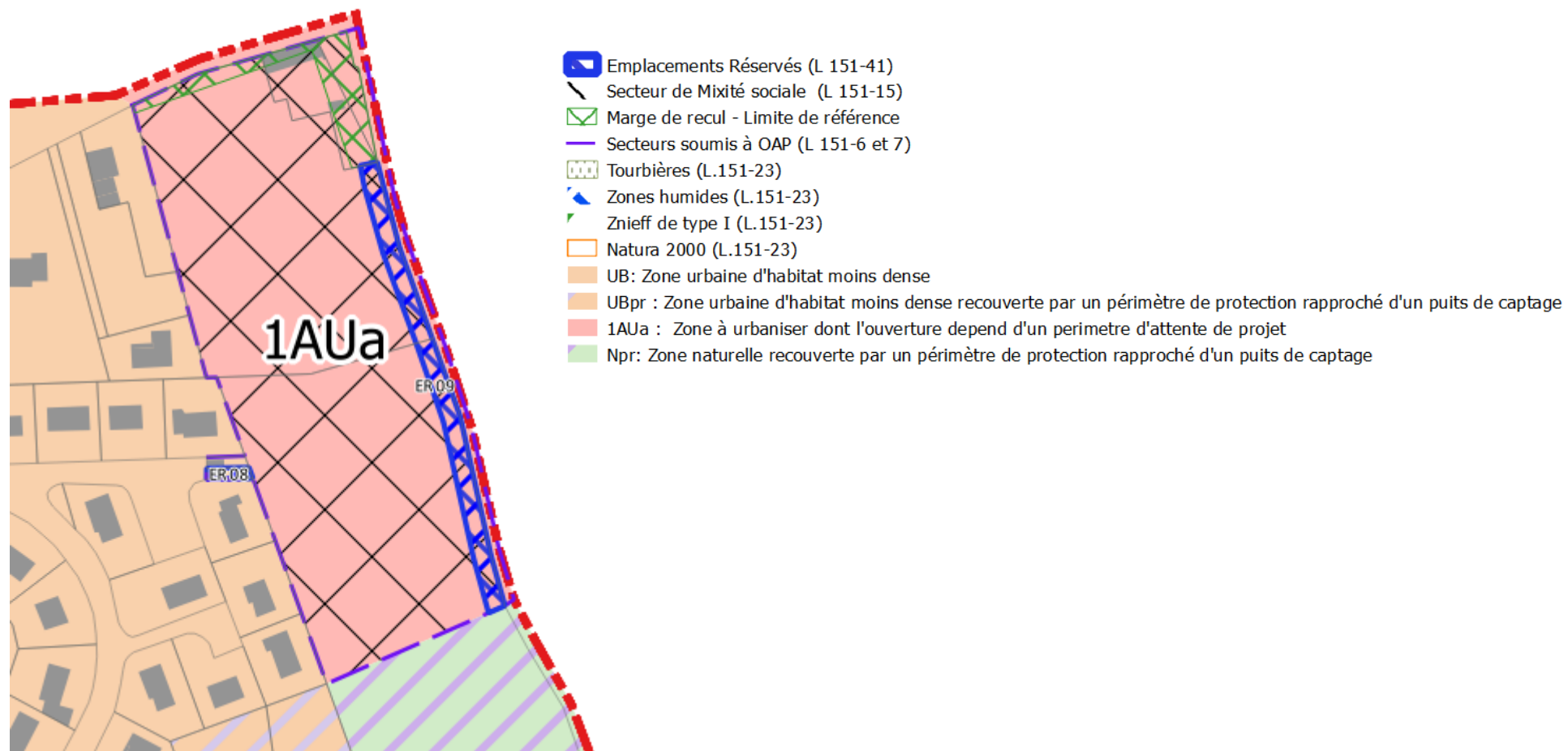
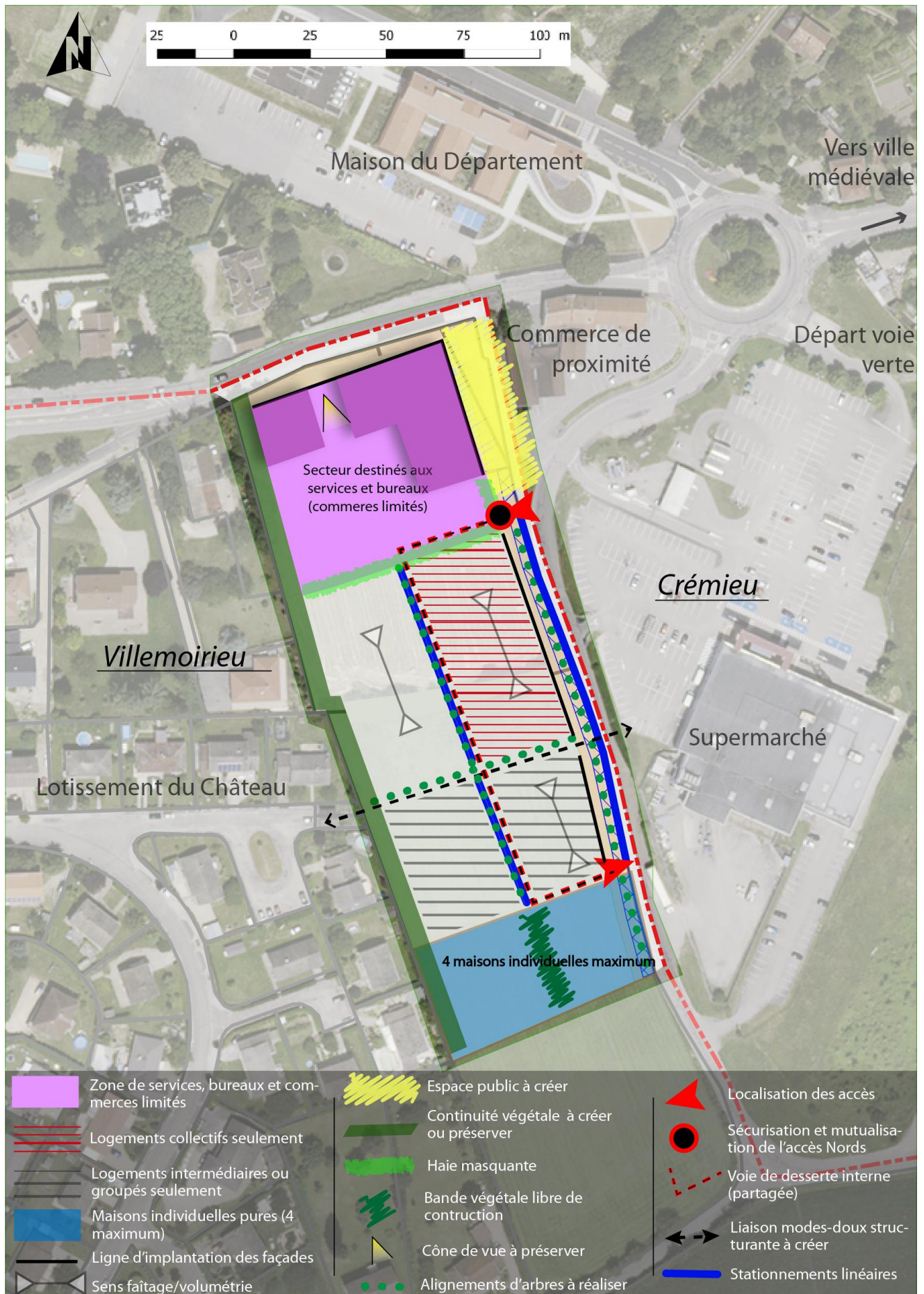


Figure 1 : Extrait plan de zonage n°2 et légende



SECTEUR DE MONTIRACLE – Rue de la Gare et route de Genas – Zone 1AU_a

■ Enjeux principaux :

- Aménagement d'une zone charnière entre les territoires urbains de Villemoirieu et Crémieu ;
- Participer à la requalification de l'entrée de la centralité géographique du pôle Villemoirieu-Crémieu et la rue de Gare ;
- Affirmer le long de la rue de la Gare l'axe reliant le sud de l'opération aux équipements publics situés sur Crémieu (maison du Département) par un traitement minéral et paysager qui qualifie son caractère urbain et d'espace public ;
- Réalisation d'un programme mixte de services et logements (entre 35 et 40 au total) ;
- Développer une mixité des typologies de logements, par la réalisation notamment de logements collectifs et groupés ;
- Renforcer la trame modes-doux entre le lotissement du Château et la centralité du pôle urbain ;

L'aménagement de la zone 1AUa devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Celle-ci pourra être divisée en 3 phases. La création d'une voie mode-doux depuis le lotissement du Château sera réalisée dans le cadre de la phase 2.



▪ **Principes d'aménagement :**

Programmation des constructions

- La partie nord du tènement d'une superficie d'environ 5300 m² accueillera exclusivement des constructions à destination de bureaux, services, commerces ou artisanat.
- Le reste de l'opération devra accueillir un total de 35 à 40 logements.
- La programmation des logements sera la suivante : 40% de logements collectifs minimum *-soit entre 14 et 16 minimum*, 30% de logements intermédiaires ou groupés minimum *-soit entre 11 et 12 minimum-* et 4 maisons individuelles pures maximum (restent 6 à 8 logements dont la typologie est libre parmi les catégories collectif et intermédiaire/groupé).
- Les zones d'implantation par typologie fixée dans le schéma de principes devront être respectées.
- L'opération devra compter 25% de logements aidés sur le nombre total de logements produits.

Accès, desserte et modes doux

- Une voie modes-doux devra être prévue entre le lotissement du Château et la rue de la Gare accompagnée d'essences végétales et d'un traitement paysager.
- Une voie de desserte devra être réalisée tel qu'indiqué au schéma de principes. Cette voie de desserte à sens unique (entrée Nord sortie Sud) sera aménagée et sécurisée de façon à être partagée. Elle présentera une largeur d'entre 3,5 et 4 mètres (hors stationnements).

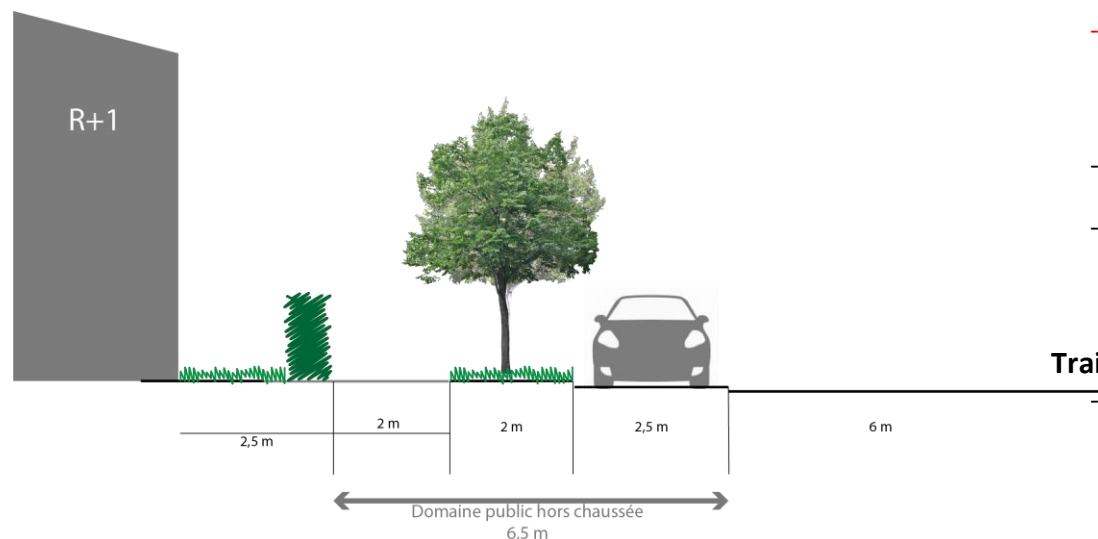
Elle pourra être doublée de stationnements linéaires aériens (environ 15 places).

- Seuls deux accès/débouchés devront être réalisés sur l'ensemble de l'opération. L'accès à la phase 1 se fera de manière sécurisée et mutualisée au niveau du débouché Nord localisé au schéma de principes.
- La phase 1 devra prévoir environ 50 places de stationnement aérien.
- Le nombre de places de stationnement des phases 2 et 3 est déterminé par le règlement de la zone. Un total d'environ 70 à 80 places est attendu sur ces deux phases. Ces places seront réalisées en aérien.
- Une aire de stationnement d'une à deux places dépose-minute ou d'urgence devra être réalisée route de Genas.

Espaces publics et extérieurs

- Réalisation d'un espace public tel qu'indiqué au schéma de principes d'une largeur minimale de 20 mètres entre les bâtiments existants et à créer. Cet espace public doit servir à amorcer à l'axe Nord-Sud à affirmer le long de la rue de la Gare et offrir une pause potentielle aux circulations (principe de petite place).
- Les aménagements piétons, de stationnements et paysagers à réaliser le long de la rue de la Gare devront affirmer l'axe Nord-Sud et créer une zone tampon entre le nouveau quartier et la zone commerciale de Crémieu.
- La rue de la gare sera élargie de 6,5 mètres côté Villemoirieu pour la réalisation d'un trottoir, de stationnements uniquement linéaires et d'une bande paysagère tel qu'indiqué dans la coupe suivante. Ces aménagement permettront de qualifier la rue de la Gare et, associés au recul imposé aux bâtiments à réaliser, offriront une zone tampon

de 18 mètres entre les habitations et les parkings du centre commercial à l'Est. Un emplacement réservé est mis en place le long de la rue.



Traitement paysager

- Une marge végétale de 4 mètres de large minimum longeant l'ouest de l'ensemble du périmètre de l'OAP devra être préservée de toute construction et accompagnée d'essences végétales locales à maintenir ou à planter. Son imperméabilisation est interdite.
- Le long de la rue de la Gare, les espaces situés entre les constructions et le domaine public devront bénéficier d'une composition paysagère d'ensemble et végétale, principalement par des essences de composition basse. Cette composition paysagère et le jeu des façades devront définir un front urbain cohérent et qualitatif. **Aucune annexe n'est autorisée entre la limite du domaine public et les façades donnant sur la rue de la Gare.**

- Traitement paysager des stationnements aériens comprenant la présence d'essences de hautes tiges afin d'éviter les phénomènes d'îlots de chaleur.
- Des haies formant un masque visuel devront être réalisées autour des zones de stationnement de la phase 1 tel qu'indiqué au schéma de principes
- La voie de desserte à créer devra être plantée d'arbres de haute tige.
- Le cône de vue indiqué au schéma de principes devra être mis en valeur.

Traitement architectural

Les bâtiments donnant sur la Route de Genas devront être construits sur la limite de la marge de recul prévue au plan de zonage et présenter une hauteur à l'égout du toit de 9 mètres lorsqu'ils atteignent R + 1. Ils devront former un front urbain continu où seule une césure visuelle est autorisée.

- Les bâtiments situés rue de la Gare, le long de la ligne d'implantation des façades représentée dans le schéma de principes, devront être construits à 2,5 mètres de la limite de référence et présenter une hauteur de R+1.
- En dehors des bâtiments donnant sur la Route de Genas, les linéaires de façades continues ne pourront excéder 30 mètres linéaires.
- Les toitures à pans seront privilégiées et les sens de faîtage et volumétrie devront être respectés.
- Une cohérence architecturale devra être respectée entre les maisons individuelles pures

Risques et déchets

- Des points de stockage des déchets devront être mutualisés et accessibles aux véhicules de collecte en limitant les obligations de manœuvre, notamment en ce qui concerne les 4 lots libres. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public.
- Les solutions de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront privilégiées sur les terrains des constructions. Les dispositifs mis en place devront, le cas échéant, restés compatibles avec les fonctions de circulations et/ou récréatives des espaces verts.
- Les stationnements seront réalisés en priorité au-dessus du sol naturel. La réalisation éventuelle de stationnement souterrain nécessitera de démontrer l'absence de risque d'inondation des sous-sols.