



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE COISE (69)

Pièce n°5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Approbation



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
INTRODUCTION	3
Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ?	3
Rapport de compatibilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	4
L'articulation avec le règlement du PLU.....	5
Contenu du présent cahier	5
QUELQUES NOTIONS DE VOCABULAIRE.....	7
Les formes urbaines prévues par les OAP	7
Focus sur l'habitat intermédiaire	8
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES	9
Les principes applicables à tous les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	9
Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques applicables aux secteurs d'OAP	14
Les principes d'aménagement par secteur	19
Le Vieux Coise	20
Le Grand Val	22
Route du Stade	24
Rue du Soleil Couchant.....	26
Le Bourg	28
La Grande Chazotte.....	30
Mairie	32
La Croix de Fer	34
Le Creux du Loup	36
La zone d'activités.....	38
La programmation des orientations d'aménagement et de programmation	40
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles.....	41



INTRODUCTION

Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ?

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le PLU « comporte des orientations d'aménagement et de programmation ».

Les articles L.151-6 et L.151-7 fixent le champ d'application de ces OAP :

Article L151-6 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

I. - 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, favoriser la densification 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.*
- II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.*

Ainsi, la commune précise les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti, etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti et d'intégration paysagère.

Rapport de compatibilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans chacune des secteurs permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie.

On rappellera que les OAP sont opposables à la fois aux projets soumis à autorisations d'urbanisme, et à l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussement de sols.

Ces OAP s'appliquent dans un rapport de compatibilité.

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de la compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles.

En complément des OAP, les projets doivent respecter le règlement écrit et le plan de zonage, qui s'appliquent, eux, dans un rapport de conformité. Ainsi, les règles d'urbanisme inscrites au plan de zonage et qui se superposent au secteurs d'OAP, par exemple un emplacement réservé ou une protection d'élément remarquable du paysage, sont à respecter strictement au titre du principe de conformité.



Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.



Point de vigilance

Les représentations graphiques des schémas d'aménagement sont à considérer comme des symboles graphiques signifiant des typologies d'habitat, des principes de voiries et de cheminements piétonniers, jardins, espaces collectifs... Ces représentations laissent libres les compositions architecturales.

L'articulation avec le règlement du PLU

S'appliquent l'ensemble des dispositions applicables à la zone où se situe le secteur d'OAP sur le règlement graphique ; ainsi que l'ensemble des dispositions générales.

S'applique également l'ensemble des prescriptions portées sur le document graphique qui se situeraient dans un périmètre d'OAP (ex : risques naturels, emplacements réservés, etc.).

Les OAP obéissent aux mêmes définitions que celles incluses dans le Règlement écrit du PLU (Se reporter aux définitions figurant au Titre 1 du règlement écrit).

Contenu du présent cahier

Le présent cahier est organisé en deux parties. Une première partie de vocabulaire, reviendra sur quelques notions qui seront utiles dans ce cahier. Elle sera suivie de la présentation des secteurs de développement et des orientations d'aménagement prévues.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

À l'échelle de la commune de Coise, le présent document identifie des secteurs stratégiques pour le développement de la commune dans la dizaine d'années à venir.

Le développement de chaque secteur inscrit en OAP devra respecter :

- Les principes mis en place pour tous les secteurs soumis à OAP. Ces principes portent sur des thématiques d'aménagement généraux tel que l'implantation des constructions, la gestion des stationnements, le confort thermique des constructions ou bien la



végétalisation ;

- Les principes propres à chaque secteur d'OAP. Cette partie est structurée et présentée pour chaque secteur de la façon suivante :
 - Un contexte écrit qui décrit l'environnement dans lequel s'insère le site et présente les principaux enjeux d'aménagement du secteur ;
 - Des principes d'aménagements spécifiques au secteur, présentés sous forme de schémas.

Des références à titre d'illustration de certains principes (ambiances recherchées, aménagements paysagers et écologiques, etc.) seront proposées au fil de la présentation des principes généraux, et après les principes propres à chaque secteur.



QUELQUES NOTIONS DE VOCABULAIRE

Les formes urbaines prévues par les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation suivantes sont basées sur des formes d'habitat correspondant plusieurs typologies attendues :



Habitat intermédiaire à Sainneville (76)

- **Habitat collectif** : lorsqu'il est préconisé, il doit rester à l'échelle du site et prendre en compte le voisinage bâti en instaurant des espaces plantés de transition. Si une grande longueur devait être mise en œuvre (au-delà de 15 m, plusieurs volumétries devront être réalisées).
- **Habitat intermédiaire** : outre la définition donnée ci-après, un travail sur les volumes devra être effectué de façon à assurer une transition avec les espaces bâtis avoisinants.
- **Maisons de ville** : il s'agit d'une forme d'habitat intermédiaire qui réinterprète l'habitat traditionnel du centre dans une forme contemporaine par un bâti continu ou semi continu, implanté de façon très proche de la voie ou à l'alignement, laissant les jardins en arrière de la construction protégés ainsi des vues depuis la voie. Ces constructions devront sur rue maintenir une volumétrie équivalente aux maisons traditionnelles (à R+1+C). Les volumes ne dépassant pas le RDC sont plutôt réservés aux espaces arrière par rapport à la voie. Ainsi les maisons accolées par leurs garages en RDC sur rue ne sont pas considérées comme faisant partie de cette forme urbaine, elles font partie de la dernière catégorie « habitat individuel. »
- **L'habitat individuel** : il pourra être accolé ou non.

Plusieurs illustrations photos d'opérations réalisées sur d'autres territoires sont proposées au fil de ce document afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché.





Fourchambault (58)



Brioude (43)

Focus sur l'habitat intermédiaire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui suivent, prévoient la construction d'habitat dit « intermédiaire ». Il convient de définir cette typologie d'habitat.

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou agrégés.

Plusieurs critères cumulatifs doivent être respectés :

- Chaque logement a un accès individuel (ou à défaut une mutualisation pour un petit nombre de logements) ;
- Chaque logement doit bénéficier d'un espace extérieur privatif (jardins, terrasses, grands balcons) dans le prolongement direct du logement. Cet espace doit représenter une surface au moins égale au quart de la surface du logement ;
- De plus l'agencement des logements entre eux devra préserver les espaces d'intimité ainsi que de limiter ou traiter les vis-à-vis.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les principes applicables à tous les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les implantations bâties et l'organisation du site

On rappelle que les principes d'aménagement indiqués dans les textes et sur les schémas suivants doivent être mis en œuvre dans un principe de compatibilité.

Il s'agira de :

- S'insérer dans la pente en s'adaptant au terrain naturel, et non en le dénaturant, en le remodelant (importants déblais et remblais), au risque de porter atteinte à sa structure même et au paysage ;
- Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumières en toute saison ;
- Respecter des règles de distance entre les bâtiments non contigus pour garantir l'accès au soleil des niveaux inférieurs des bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités ainsi que les espaces extérieurs ;
- Les constructions seront majoritairement ouvertes et couvertes en façades sud et fermées en façade nord. En façade sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver ;
- Aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis notamment par des décalages et des décrochés dans les volumes.





La Teste-de-Buch (33)

La densité et les formes urbaines

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre selon les typologies de logements et de formes urbaines définies pour chaque secteur. Cette densification devra s'accompagner d'une qualité résidentielle tant au niveau des logements que par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi trois formes urbaines sont préconisées (cf. détail sur chacun des sites) :

- Un habitat collectif ;
- Un habitat intermédiaire (décliné également en maisons de ville : [voir définition](#)) ;
- Un habitat individuel.

Pour chacune des opérations :

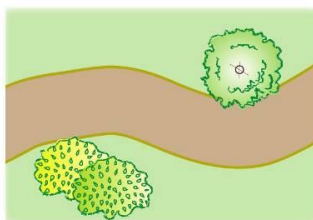
- Les vis-à-vis entre les logements, entre les terrasses ou balcons des logements, devront être évités
- Des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses pour chaque logement.
- Des espaces plantés collectifs devront être mis en œuvre ils devront être supports d'usages : jardins partagés, aires de jeux, de détente etc.





Colombe (92)

Chemin intégré dans un espace vert



Lyon (69)

Accessibilité et modes doux

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans les schémas.

Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans un espace végétalisé. Un profil du type de celui présenté ci-contre pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

La continuité des circulations des piétons devra être garantie depuis les entrées principales des constructions projetées jusqu'à l'espace public.

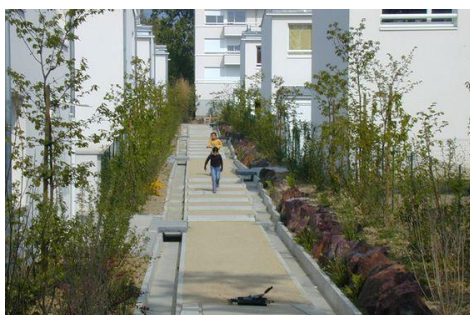




Loos (59)



Chanteloup-en-Brie (77)



Saint-Jacques-de-la-Lande (35)



Verson (14)



Noisy-le-Grand (93)



Boisseron (34)



Pont-Saint-Martin (44)

Voiries

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes paysagées végétalisées de pleine terre pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

Le long des voies nouvelles, l'aménagement de noues est obligatoire.





Montpellier (34)



Les Mureaux (78)



Gif-sur-Yvette (91)

Le stationnement

L'aménagement devra prévoir un stationnement abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement par logement). Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés.

L'organisation des hauteurs et des volumes

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

Pour cela une gradation des hauteurs du bâti sera mise en œuvre selon les principes définis dans les schémas pour chacun des sites.

En cas d'une construction présentant deux niveaux sur rez de chaussée, le dernier niveau devra sur au moins une façade, être en attique avec un retrait minimal par rapport à la façade de 3m mesuré par rapport au nu extérieur du mur de façade selon les principes du schéma ci-contre.

Le confort thermique

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas, végétation, etc.) pour bloquer les rayons solaires et ainsi renforcer le confort d'été.

De même pour les façades des constructions, les couleurs claires seront privilégiées.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal des logements.



Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques applicables aux secteurs d'OAP

On notera qu'aucun secteur d'OAP n'est concerné par la présence de corridors écologiques, de zones humides, haies et boisements structurants, habitat d'intérêt écologique, ou arbres remarquables. Tous ces éléments présents sur la commune sont situés hors secteurs de développement et sont identifiés par des zonages naturels, et des protections réglementaires au titre des éléments remarquables (L151-19 et L151-23). Ainsi le PLU a évité d'impacter les éléments d'intérêt écologique.

Aussi les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques vont surtout concerner des aménagements permettant de favoriser la biodiversité ordinaire.

Dans cet objectif les aménagements devront mettre en œuvre les préconisations décrites pages suivantes.

Par ailleurs, certaines OAP (se référer aux principes d'aménagement des schémas) intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés., lorsque les OAP sont en limite de zones A ou N.





Lentilly (69)



Roncherolles-sur-le-Vivier (76)

La gestion des eaux pluviales

Il est rappelé qu'un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales sur le territoire de l'ex-CCHL a été mis en place et s'impose à toute opération.

Une gestion au plus près du cycle de l'eau sera mise en place pour limiter les impacts du ruissellement pluvial. Il s'agit principalement :

- De retarder les écoulements par la limitation des débits ruisselés ;
- De favoriser au maximum l'infiltration par la limitation des volumes ruisselés.
- Des aménagements seront réalisés prioritairement à l'échelle de l'ensemble du site de l'OAP par l'aménagement d'ouvrages collectifs (bassins d'infiltration ou de rétention, noues), et en complément à l'échelle de la parcelle et de la construction. Notamment les toitures végétalisées pourront aussi être utilisées pour réguler les débits d'eaux pluviales.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Ainsi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux perméables.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. À cette fin les principes recommandés ci-contre pourront être mis en œuvre.
- Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.





Verny (57)



Yvoire (74)

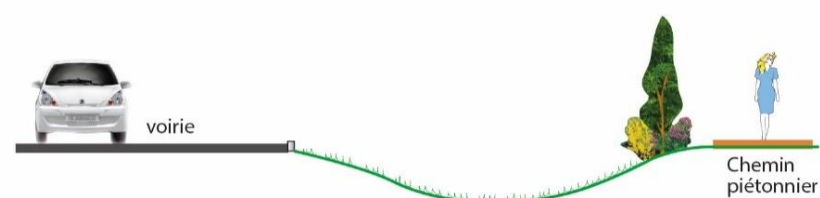


Nogent-le-Rotrou (28)

Illustrations de références pour l'aménagement des espaces de gestion des eaux pluviales



Noues et fossés en bordures de voies ou dans des espaces paysagés





Port-Jérôme-sur-Seine (76)



Saint-Jacques-de-la-Lande (35)



Argentan (61)

La végétalisation

Les espaces identifiés comme espaces verts ou paysagé ou végétalisés sur les schémas d'aménagement devront obligatoirement faire l'objet d'une végétalisation de pleine terre. Chaque site devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux, jardins partagés...) à hauteur minimale de 10 % de la superficie de l'unité foncière. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

De plus :

- Les ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux devront être végétalisés.
- Les constructions devront intégrer une bande végétalisée de pleine terre en pied de construction (à localiser selon l'orientation du bâti) de façon à limiter les impacts de la réverbération sur les façades et contribuer au rafraîchissement des espaces résidentiels.
- Les espaces communs comme les accès des constructions, les aires collectives d'agrément, devront être accompagnés de plantations : espaces végétalisés de pleine terre de type paysagé.
- Les espaces de stationnement en extérieur seront végétalisés : plantations au sol, espaces inter-stationnements plantés d'arbres et d'arbustes, pergolas végétalisées. En particulier les densités végétales minimales suivantes sont requises :
 - Les espaces de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 4 stationnements par une bande plantée d'arbustes en bosquet.
 - Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 5 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées majoritairement de haies bocagères libres et d'espèces variées.
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs.





Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols

Il est exigé pour tous les aménagements que la parcelle reste perméable sur au moins 60% de sa surface. Pour ce calcul un coefficient est mis en place :

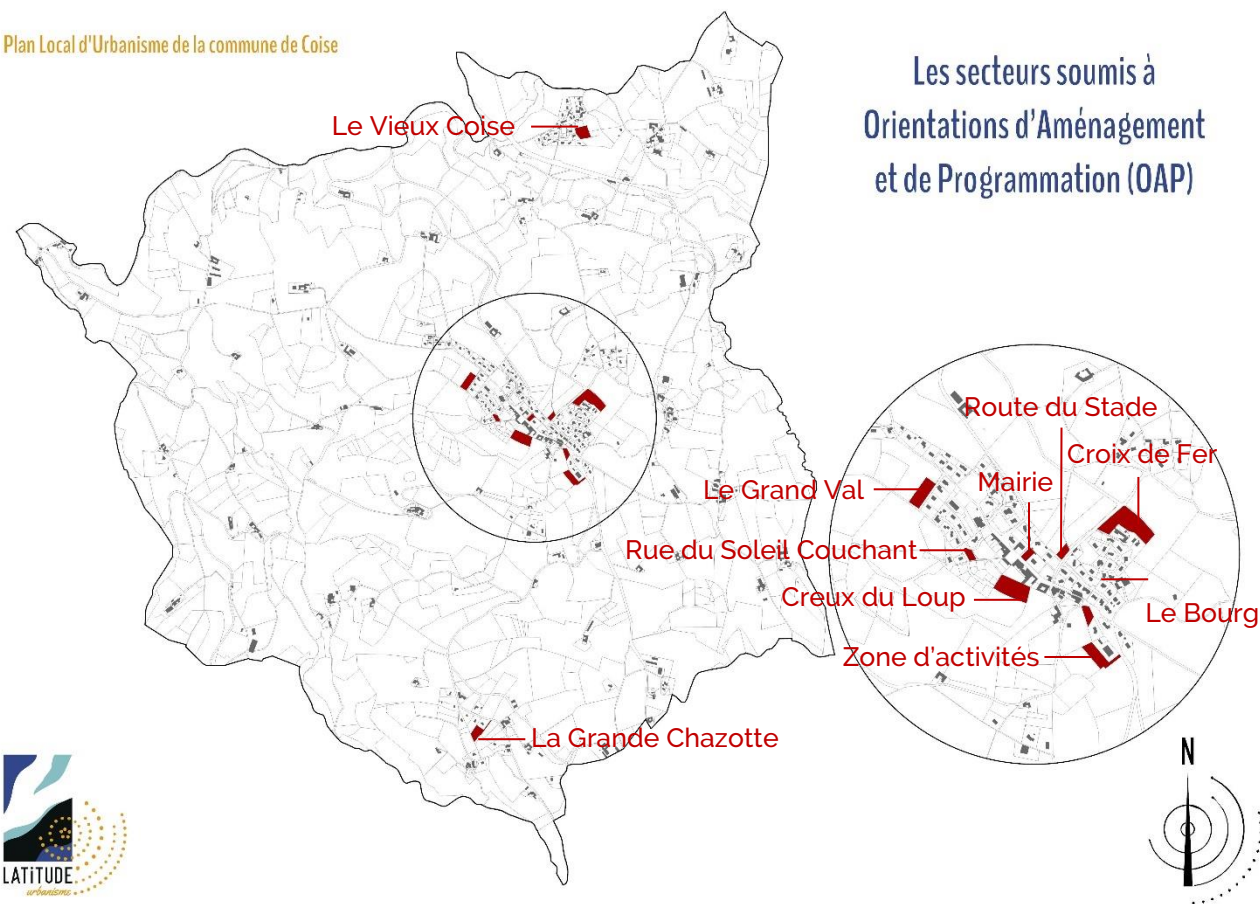
- Les surfaces de pleine terre végétalisées sont comptabilisées à 100% de leur surface.
- Tous les autres matériaux perméables comptent pour 20% de leur surface : pavés à joints végétalisés, surfaces en gravillons, gravières-gazon, gravières concassés stabilisés, structures alvéolaires végétalisées, surfaces en terre battue, platelages, sols drainants....
- Les toitures végétalisées comptent pour 20% de leur surface

Ainsi en complément de la part de pleine terre végétalisée imposée par le règlement, les abords des constructions, les chemins piétonniers, les terrasses, les accès, les stationnements devront être aménagés avec des matériaux perméables (résines drainantes par exemple...).



Les principes d'aménagement par secteur

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coise



Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU met en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur plusieurs secteurs de la commune classés en zone à urbaniser (AU) ou en zones urbaines (U) :

- Le Vieux Coise
- Le Grand Val
- Route du Stade
- Rue du Soleil Couchant
- Le Bourg
- La Grande Chazotte
- Mairie
- La Croix de Fer
- Le Creux du Loup
- La zone d'activités.



Le Vieux Coise

Éléments de contexte

Le secteur de projet du Vieux Coise est situé dans le hameau du même nom, au Nord de la commune, à seulement 1,5 kilomètres du centre de Saint-Symphorien-sur Coise, et ses nombreux services et commerces.

Le hameau du Vieux Coise est composé à la fois de constructions aux formes urbaines historiques que pavillonnaires.

Ce secteur de projet, d'une superficie d'environ 0,3 hectares, est situé dans la continuité de l'enveloppe bâtie du Vieux Coise. Il fait la transition entre les constructions du hameau et l'espace agricole.

Le tènement est actuellement un pré/jardins lié(s) aux constructions à proximité.

L'accès au secteur de projet se fait par un chemin de propriété communale au Nord-Ouest du site. Ce chemin est également le support des réseaux déjà existants au droit du site. En revanche, cet accès est également utilisé pour desservir les champs au Sud du site. L'aménagement du secteur devra permettre de conserver cet accès afin de ne pas enclaver l'activité agricole.

Enfin, le terrain est également soumis à des contraintes physiques avec un relief assez marqué : du Nord au Sud du secteur de projet, le terrain présente une perte d'élévation d'environ 9 mètres.





Enjeux

L'enjeu est ici de venir conforter l'offre résidentielle du hameau du Vieux Coise, tout en respectant le cadre paysager.

Orientations d'aménagement et de programmation

L'aménagement respectera tout d'abord [les principes applicables à tous les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation](#) ; ainsi que le schéma d'aménagement présenté ci-contre.

Ensuite plus particulièrement, il sera question d'intégrer le projet dans l'ensemble bâti du Vieux Coise. Ainsi, les nouvelles constructions seront des constructions individuelles, accolées ou non. Elles s'implanteront en respectant la pente, c'est-à-dire parallèlement aux courbes de niveaux.

L'accès aux constructions nouvelles se fera par l'accès existant au Nord-Ouest du terrain. De plus l'accès aux champs au Sud du secteur de projet sera conservé. La commune met en place un emplacement réservé dans le PLU pour permettre cette orientation.

Enfin, l'aménagement d'une frange paysagère en limite du site au contact des espaces agricoles permettra l'insertion paysagère du secteur de projet.



Le Grand Val

Éléments de contexte

Le secteur de projet Le Grand Val est situé dans le centre-Bourg, à 300 mètres de la place de l'Église, qui regroupe plusieurs équipements communaux et privés (Mairie, restaurant, école, salle des fêtes, etc.). Le site est desservi par la rue du Grand Val. Le site est également desservi par l'ensemble des réseaux. Il est occupé par une terre agricole. À noter que la partie entre le site d'urbanisation et la route de la Valletière est occupée par une canalisation de transport d'eau avec une servitude empêchant toute urbanisation sur l'espace traversé.

Le tènement est contigu à un lotissement dont l'accès (par une impasse) est en bordure du site de l'OAP. Il n'y a donc pas de discontinuité bâtie. Le secteur de projet s'inscrit dans un environnement à majorité pavillonnaire.

D'une superficie d'environ 0,3 hectares, il est situé dans la continuité de l'enveloppe bâtie du centre-bourg.

Il correspond à des champs en pente, bordés à l'Est par l'Impasse du Grand Val qui fait actuellement la limite entre l'espace urbanisé et l'espace agricole. Cette limite viaire est un élément de rupture dans le paysage actuel, dont il faudra veiller à améliorer l'intégration dans le projet.

L'accès au site se fait par cette impasse. À noter également qu'un chemin passe au Sud du secteur de projet reliant la Route de Lupin au Chemin des Roseaux.

La partie au Nord du secteur de projet, au croisement de la Route de la Valletiere et de l'impasse du Grand Val, n'est pas intégrée au secteur de projet car elle est traversée par des réseaux structurants pour la commune. Ce secteur est concerné par un emplacement réservé de la commune afin de pouvoir réaliser des aménagements de loisirs et d'améliorer la capacité de stationnement de la commune.





Enjeux

Le secteur de projet Le Grand Val viendra en confortement de la centralité du centre-bourg de Coise et de ses équipements. Ainsi, le projet s'intégrera dans cette la trame paysagère articulant l'espace agricole et espace bâti.

Orientations d'aménagement et de programmation

L'aménagement respectera tout d'abord les principes applicables à tous les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ; ainsi que le schéma d'aménagement présenté ci-contre.

Ensuite plus particulièrement, il sera question d'intégrer le projet à l'articulation entre espace bâti et agricole. Le type d'habitat attendu est un habitat intermédiaire, qui se prêtera tout particulièrement à la topographie du site. Ainsi, les constructions s'implanteront parallèlement aux courbes de niveaux ainsi qu'avec un retrait de 3 mètres par rapport à l'Impasse du Grand Val.

Une attention particulière sera prêtée à l'intégration paysagère du projet dans la pente et à sa transition avec l'espace agricole. Pour cela une lisière qualitative est à constituer avec l'espace agricole en bordures du site. Celle-ci pourra s'appuyer sur des plantations arbustives ou être traitées par des jardins.

L'accès aux constructions nouvelles se fera par l'impasse du Grand Val, et le site n'accueillera aucune nouvelle voirie.



Route du Stade

Éléments de contexte

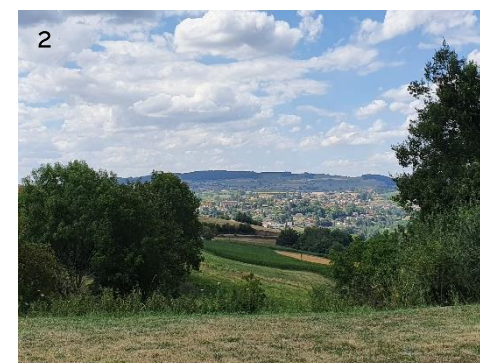
Le secteur de projet de la Route du Stade est situé en entrée de bourg, le long de la route du même nom, à 200 mètres de la Place de l'Église. Le tènement est contigu à une parcelle bâtie dont l'accès est en bordure du site de l'OAP. Il n'y a donc pas de discontinuité bâtie.

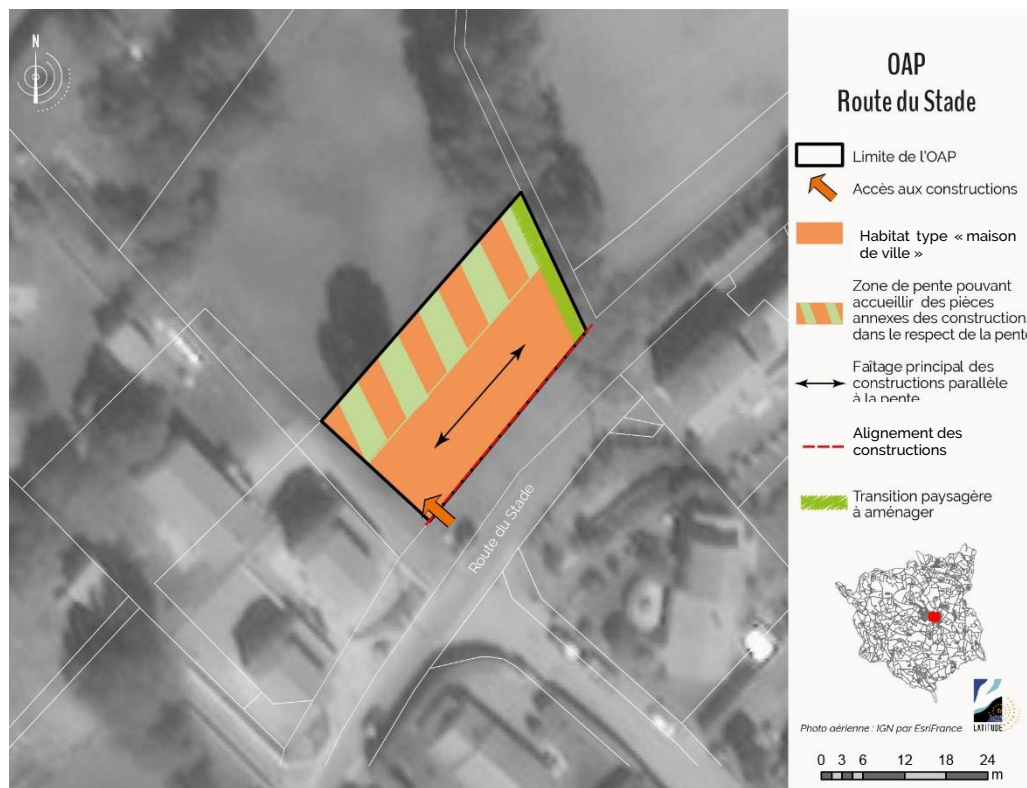
Le secteur est constitué d'une première partie à l'Est correspondant à une plateforme (photographie 1). La seconde partie à l'Ouest est un talus d'environ 3 à 5 mètres de hauteur couvert de végétation, avec des arbres de plus ou moins hautes tiges.

Entre cette végétation présente dans le talus, le paysage laisse apparaître un point de vue remarquable sur la commune voisine de Saint-Symphorien-sur-Coise (photographie 2).

Le secteur de projet s'inscrit dans un environnement à majorité pavillonnaire, même si des constructions aux formes urbaines historiques sont présentes à l'alignement de la Rue du Stade.

L'accès au secteur est aisé par la Route du Stade.





Enjeux

Le secteur de projet de la Route du Stade viendra en confortement de la centralité du centre-bourg de Coise et de ses équipements. Situé en entrée de bourg, le projet s'intégrera dans cette la trame urbaine et paysagère.

Orientations d'aménagement et de programmation

L'aménagement respectera tout d'abord [les principes applicables à tous les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation](#) ; ainsi que le schéma d'aménagement présenté ci-contre.

Les nouvelles constructions seront de type « maisons de villes » en réinterprétant contemporanément l'architecture traditionnelle de centre bourg des Monts du Lyonnais.

Ces nouvelles constructions s'implanteront à l'alignement (ou avec un léger recul) et parallèlement à la voie, en partie haute du secteur de projet.

Il s'agit aussi de tirer parti de la pente dans l'implantation du bâti pouvant dégager sur l'arrière en partie basse un niveau supplémentaire ouvrant sur le terrain.

Les arbres de hautes tiges dans la pente du talus, seront à conserver au maximum pour valoriser au maximum la continuité végétale existante.

Enfin, en bordure Nord-Est du secteur de projet, une transition paysagère sera à aménager afin de conserver la continuité végétale existante.



Rue du Soleil Couchant

Éléments de contexte

Le secteur de projet Le Grand Val est situé dans le centre-Bourg, à 180 mètres de la place de l'Église, qui regroupe plusieurs équipements communaux et privés (Mairie, restaurant, école, salle des fêtes, etc.).

Il se situe entre deux rues du centre bourg de Coise : la Rue du Soleil Couchant et le chemin des Roseaux. Au nord et au Sud du secteur, ces rues présentent une forte pente. À l'Ouest du secteur, la rue du Soleil Couchant est relativement plane.

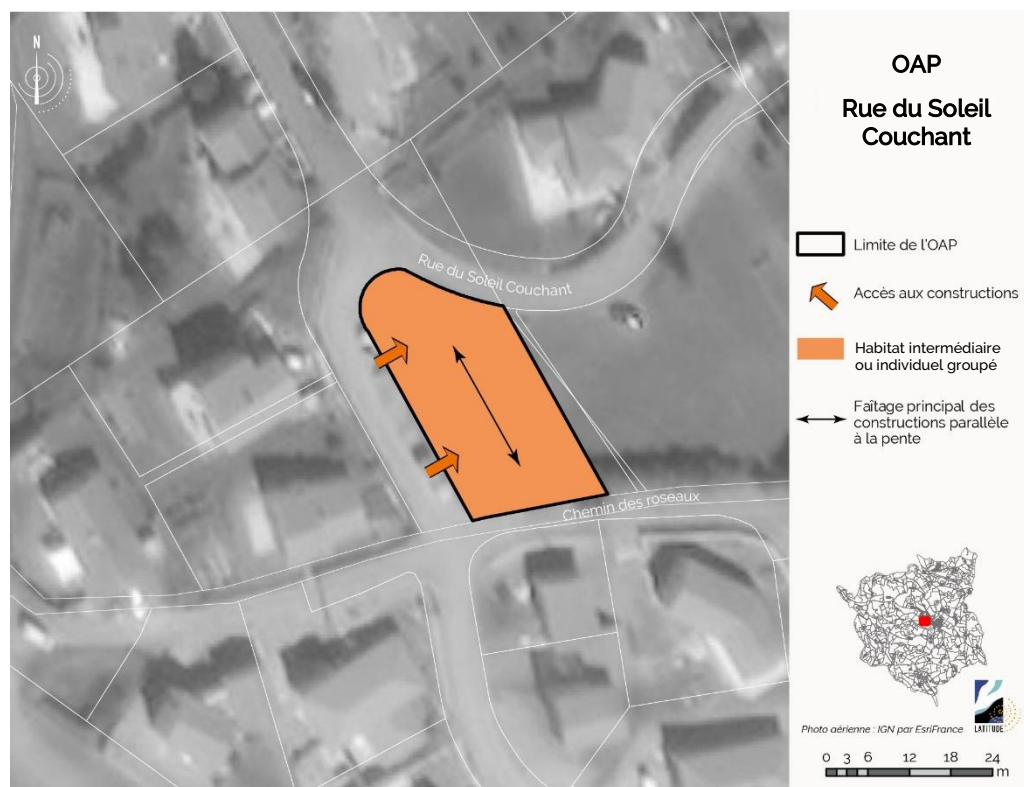
Le secteur de projet s'inscrit dans un environnement à majorité pavillonnaire.

D'une superficie de 680 m², il est situé dans l'enveloppe bâtie du centre-bourg et constitue une véritable « dent creuse » dans le tissu urbain du centre bourg.

Le secteur de projet est actuellement utilisé comme prairie.

La partie haute du tènement sur lequel est situé le secteur est déjà concerné par la construction de trois logements.





Enjeux

Le secteur de projet de la Rue du Soleil Couchant viendra en confortement de la centralité du centre-bourg de Coise et de ses équipements et services, tout en diversifiant l'offre de logements sur la commune.

Orientations d'aménagement et de programmation

L'aménagement respectera tout d'abord [les principes applicables à tous les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation](#) ; ainsi que le schéma d'aménagement présenté ci-contre.

La situation du secteur en cœur de bourg et en bas de pente incite à envisager un habitat intermédiaire permettant de diversifier l'offre de logement dans le centre bourg. Ainsi, les constructions nouvelles pourront être mitoyennes et présenter des formes urbaines variées.

L'accès au secteur se fera uniquement par la Rue du Soleil Couchant sur la partie où elle présente la pente la plus faible (Ouest du secteur).

Le projet d'adaptera à la morphologie du terrain. Les constructions s'implanteront le long des courbes de niveaux et s'intégreront dans la pente de manière à laisser passer les vues.



Le Bourg

Éléments de contexte

Le secteur de projet Le Bourg est situé dans le centre-Bourg, à 270 mètres de la place de l'Église, qui regroupe plusieurs équipements communaux et privés (Mairie, restaurant, école, salle des fêtes, etc.).

Il est situé au croisement de la RD71 et de la Route de Grataloup, dans la continuité immédiate du bâti historique du centre bourg, sur un terrain vierge de toute construction.

Le terrain est utilisé comme prairie.

Le secteur offre des vues remarquables sur le grand paysage et, réciproquement, il est visible depuis plusieurs lieux-dits de la commune (Le Fayard, L'Envers, etc.).





Enjeux

Le secteur de projet du Bourg viendra en confortement de la centralité du centre-bourg de Coise et de ses équipements et services, tout en diversifiant l'offre de logements sur la commune.

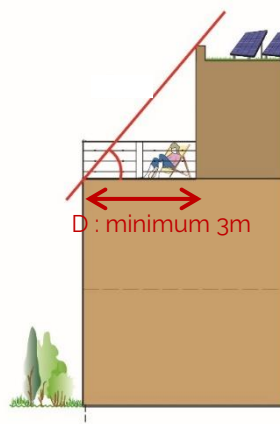
Orientations d'aménagement et de programmation

L'aménagement respectera tout d'abord [les principes applicables à tous les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation](#) ; ainsi que le schéma d'aménagement présenté ci-contre.

L'aménagement du secteur permettra de créer une interface entre le cœur historique du centre-bourg de Coise et les constructions récentes pavillonnaires. Ainsi, il est attendu un habitat de type « collectif », qui pourra présenter des hauteurs bâties diversifiées.

Le projet devra s'appuyer sur la topographie du site. Ainsi, les constructions s'implanteront en suivant les courbes de niveaux ; et seules des adaptations mineures du terrain, paysagées ou par murets de faible hauteur formant des terrasses étagées ou des talus plantés sont permises.

L'implantation des constructions devra permettre de conserver des perceptions visuelles sur le grand paysage ; ainsi qu'une certaine visibilité sur le croisement



En cas d'une construction présentant deux niveaux sur rez de chaussée, le dernier niveau devra sur au moins une façade, être en attique avec un retrait minimal par rapport à la façade de 3m mesuré par rapport au nu extérieur du mur de façade selon les principes du schéma ci-contre.

L'espace en partie basse du secteur permettra de faire la transition entre les espaces agricoles et urbanisés. Il pourra constituer les jardins privés des logements, ou pourra être aménagé en jardins partagés. Une lisière végétale pourra être aménagée le long des clôtures du secteur afin d'atténuer son impact visuel.

Un seul point d'accès sur la RD71 permettra l'entrée et la sortie du secteur, celui-ci sera le plus éloigné possible du croisement avec la Route de Grataloup.



La Grande Chazotte

Éléments de contexte

Le secteur de projet de La Grande Chazotte est situé au lieu-dit du même nom, au Sud de la commune, à seulement 2 kilomètres du centre-bourg de la commune.

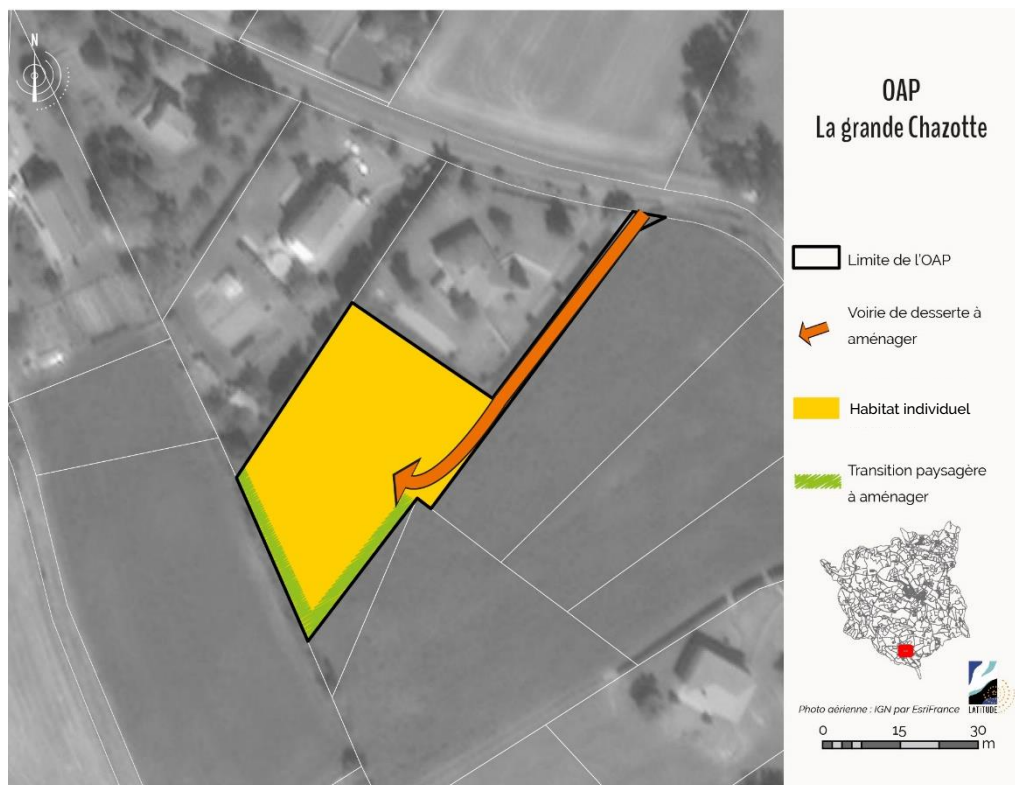
Le site est constitué d'une parcelle affectée à un usage agricole accessible par un chemin cadastré dans sa partie Nord.

Se situant en surplomb du vallon du ruisseau de la Darde Coise, le secteur offre un point de vue remarquable sur le Château de Chatellus (Loire), classé monument historique. A ce titre, il est à noter que le secteur de projet se situe à plus de 500 mètres du monument.

Le secteur de projet s'inscrit en continuité d'un environnement à majorité pavillonnaire.

En bordures Sud et Ouest, une haie composée d'arbres et arbustes vient délimiter le secteur.





Enjeux

L'enjeu est ici de venir conforter l'aménagement du hameau de la Grande Chazotte, tout en respectant le cadre paysager remarquable du secteur.

Orientations d'aménagement et de programmation

L'aménagement respectera tout d'abord [les principes applicables à tous les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation](#) ; ainsi que le schéma d'aménagement présenté ci-contre.

Ensuite plus particulièrement, il sera question d'intégrer le projet dans l'ensemble pavillonnaire de la Grande Chazotte. Ainsi, les nouvelles constructions seront des constructions individuelles, accolées ou non. Dans les parties du secteur présentant une pente, les nouvelles constructions s'implanteront en la respectant, c'est-à-dire parallèlement aux courbes de niveaux.

L'accès aux constructions nouvelles se fera par l'accès existant au Nord-Est du terrain et sera unique pour toutes les constructions.

Enfin, l'aménagement, ou la conservation quand elle est déjà présente, d'une transition paysagère en limite avec la zone agricole permettra de respecter l'insertion paysagère du secteur de projet.



Mairie

Éléments de contexte

Le secteur de projet de la Mairie est situé sur la parcelle située à l'Est de la Mairie, le long de la Rue des Pierres Roses, à proximité immédiate de la Place de l'Église.

Le secteur correspond à un jardin potager et d'un bâtiment léger en fond de parcelle au Nord.

L'accès au secteur de projet se fait par un chemin de propriété communale au Nord-Ouest du site ou par la parcelle concernée directement sur la Rue des Pierres Roses.





Enjeux

Le secteur de projet de la Mairie viendra en confortement de la centralité du centre-bourg de Coise et de ses équipements et services, tout en diversifiant l'offre de logements avec une offre d'habitat de petits collectifs.

Il est également question de permettre les projets de petits commerces et services sur le secteur afin de renforcer la centralité du bourg.

Orientations d'aménagement et de programmation

L'aménagement respectera tout d'abord [les principes applicables à tous les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation](#) ; ainsi que le schéma d'aménagement présenté ci-contre.

Il est attendu un habitat de type « petits collectif », avec la possibilité de présenter un rez-de-chaussée offrant des cellules commerciales ou de services.

Les constructions s'implanteront dans la continuité des implantations des constructions voisines de la Mairie et du pavillon à l'Est du secteur. L'espace entre la Rue des Pierres Roses et la zone d'habitat devra être végétalisé et une transition paysagère entre le secteur et la rue devra être aménagée.

Enfin, l'accès automobile des constructions devra se faire par l'accès existant entre le secteur et la mairie ; et le stationnement sera situé au Nord du secteur derrière la zone d'habitat.



La Croix de Fer

Éléments de contexte

Le secteur de projet de La Croix de Fer est situé en entrée de bourg, le long de la Route du Stade, à 300 mètres de la Place de l'Église. Le secteur est également situé à proximité immédiate des équipements autour du stade sportif.

Le secteur est actuellement un terrain agricole utilisé comme prairie. Un bosquet est situé au milieu du terrain.

Le secteur est légèrement en pente et s'inscrit dans un environnement à majorité pavillonnaire, à l'exception d'une ancienne ferme située immédiatement au Sud du secteur. Une partie de cette ancienne ferme, a été transformée en atelier d'artisan, mais n'est aujourd'hui plus utilisée.

Des arbres de hautes tiges font la transition entre le secteur de projet et ces locaux artisanaux.

L'accès au secteur se réalise par la Route du Stade au Nord-Ouest (au niveau du croisement avec l'impasse du stade). À noter qu'au niveau de l'ancienne ferme, le chemin de la Croix de Fer est très étroit et qu'il est impossible de faire supporter à ce chemin une augmentation de trafic.





Enjeux

Le secteur de projet du Bourg viendra en confortement de la centralité du centre-bourg de Coise et de ses équipements et services, tout en diversifiant l'offre de logements sur la commune avec un habitat adapté au site.

Orientations d'aménagement et de programmation

L'aménagement respectera tout d'abord [les principes applicables à tous les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation](#) ; ainsi que le schéma d'aménagement présenté ci-contre.

Sur la partie haute du secteur, il est attendu un habitat intermédiaire qui se prêtera tout particulièrement à la topographie du site. Ainsi, les constructions s'implanteront parallèlement aux courbes de niveaux. Cette partie d'habitat intermédiaire sera accessible depuis le début de l'impasse de la Croix de Fer.

Sur la partie basse du secteur, il est attendu un habitat individuel, s'implantant également parallèlement aux courbes de niveaux. Ces constructions seront-elles desservies par une voirie commune débouchant au niveau du croisement avec l'impasse du Stade.

Une attention particulière sera prêtée à l'intégration paysagère du projet dans la pente et à sa transition avec l'espace agricole. Pour cela une lisière qualitative est à constituer avec l'espace agricole en bordures du site. Cette transition paysagère aménagée pourra être le support d'un aménagement modes doux.

Enfin, en bordures du site avec l'atelier artisanal, les arbres existants seront au maximum à conserver.



Le Creux du Loup

Éléments de contexte

Le secteur de projet du Creux du Loup est situé à proximité du centre-bourg, à 200 mètres de la place de l'Église. Il constitue la continuité du lotissement de l'Orée du Bois aménagé récemment sur la commune. De plus il se situe sous le petit parc de l'Église Saint-Etienne, qui offre un point de vue remarquable.

D'une superficie d'environ 0,45 hectares, il est situé dans la continuité de l'enveloppe bâtie du centre-bourg.

Le terrain est en pente et est actuellement une prairie.

L'accès au secteur de projet se fait par le lotissement de l'Orée du Bois, de propriété communale.



Vue depuis L'Envers





Enjeux

Le secteur de projet du Creux du Loup viendra en confortement de la centralité du centre-bourg de Coise et de ses équipements. Ainsi, le projet s'intégrera dans cette la trame paysagère articulant l'espace agricole et espace bâti.

Orientations d'aménagement et de programmation

L'aménagement respectera tout d'abord [les principes applicables à tous les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation](#) ; ainsi que le schéma d'aménagement présenté ci-contre.

La situation du secteur en cœur de bourg et en bas de pente incite à envisager un habitat intermédiaire permettant de diversifier l'offre de logement dans le centre bourg.

L'accès au secteur se fera par la Rue de l'Orée du Bois.

Le projet d'adaptera à la morphologie du terrain. Les constructions s'implanteront le long des courbes de niveaux et s'intégreront dans la pente de manière à laisser passer les vues.

Un chemin modes doux vers le parc de l'Église Saint-Etienne pourra être aménagé

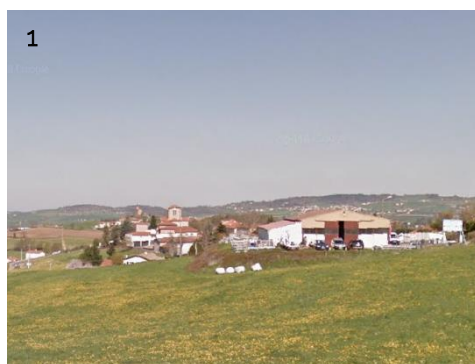


La zone d'activités

Éléments de contexte

Le secteur de projet de la zone d'activités est situé en entrée de centre bourg, en second rideau du secteur d'activités artisanales déjà existant.

D'une superficie de 0,25 hectares, le secteur de projet est actuellement utilisé comme prairie.





Enjeux

L'aménagement de la zone d'activité permettra de renforcer le tissu économique de la commune en offrant une possibilité d'implantation à des artisans

Orientations d'aménagement et de programmation

L'aménagement respectera tout d'abord [les principes applicables à tous les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation](#) ; ainsi que le schéma d'aménagement présenté ci-contre.

Les activités économiques pourront s'implanter dans le secteur de projet avec les constructions implantées le long des courbes de niveaux.

L'accès au secteur se fait par un chemin le long de l'entreprise existante. La commune met en place un emplacement réservé dans le PLU pour permettre la réalisation de cet accès.

Enfin, l'aménagement d'une transition paysagère en limite avec la zone agricole permettra l'insertion paysagère du secteur de projet.

La programmation des orientations d'aménagement et de programmation

Considérant les orientations d'aménagement mises en place dans ces secteurs, il est estimé qu'ils permettront de créer environ 54 logements ; tout en présentant une diversité des formes urbaines, une intégration dans la trame paysagère de la commune, ainsi qu'une intégration urbaine (prise en compte de parcours modes doux vers le centre de la commune).

<i>Secteur</i>	<i>Vocation</i>	<i>Superficie (en ha)</i>	<i>Nombre de logements potentiels</i>	<i>Densité moyenne approximative attendue à l'échelle de l'OAP</i>
Le Vieux Coise	Habitat	0,3	≈ 4	13 à 15 logts/ha
Le Grand Val	Habitat	0,3	≈ 6	20 logts/ha
Route du Stade	Habitat	0,1	≈ 2	20 logts/ha
Rue du Soleil Couchant	Habitat	0,1	≈ 2	20 logts/ha
Bourg	Habitat	0,1	≈ 10	40 logt/ha et plus
La Grande Chazotte	Habitat	0,3	≈ 4	13 à 15 logts/ha
Mairie	Habitat et possibilité de Commerce	0,1	≈ 4	40 logt/ha
La Croix de Fer	Habitat	0,7	≈ 12	15 logts/ha
Le Creux du Loup	Habitat	0,4	≈ 10	20 à 25 logts/ha
Sous-total habitat		2,4	≈ 54	
Zone d'activités	Activités	0,2		
Total		2,6		



Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles,

Secteur	Échéancier Ordre de phasage des zones résidentielles	Équipement de la zone
Le Vieux Coise	N°1 à l'approbation du PLU	Existant au droit du site
Le Grand Val	N°3 après urbanisation des N°2 ou à partir de 5 ans après l'approbation du PLU si les OAP n°1 et n°2 n'ont pas fait l'objet d'un permis d'aménager délivré.	Existant au droit du site
Route du Stade	N°1 à l'approbation du PLU	Existant au droit du site
Rue du Soleil Couchant	N°4 après urbanisation des N°3 ou à partir de 7 ans après l'approbation du PLU si les OAP n°1 et n°2 et n°3 n'ont pas fait l'objet d'un permis d'aménager délivré.	Existant au droit du site
Bourg	N°4 après urbanisation des N°3 ou à partir de 7 ans après l'approbation du PLU si les OAP n°1 et n°2 et n°3 n'ont pas fait l'objet d'un permis d'aménager délivré.	Existant au droit du site
La Grande Chazotte	N°3 après urbanisation des N°2 ou à partir de 5 ans après l'approbation du PLU si les OAP n°1 et n°2 n'ont pas fait l'objet d'un permis d'aménager délivré.	Existant au droit du site
Mairie	N°4 après urbanisation des N°3 ou à partir de 7 ans après l'approbation du PLU si les OAP n°1 et n°2 et n°3 n'ont pas fait l'objet d'un permis d'aménager délivré.	Existant au droit du site
La Croix de Fer	N°2 après urbanisation des N°1 ou à partir de 3 ans après l'approbation du PLU si les OAP n°1 ne sont pas bâties.	Existant au droit du site
Le Creux du Loup	N°4 après urbanisation des N°3 ou à partir de 7 ans après l'approbation du PLU si les OAP n°1 et n°2 et n°3 n'ont pas fait l'objet d'un permis d'aménager délivré.	Existant au droit du site
Zone d'activités	Ouvert à l'approbation du PLU	Existant au droit du site

À titre d'information :

Tous les secteurs sont desservis soit au droit des zones AU, soit des sites d'urbanisation en zone U, par des réseaux en capacité suffisante (eau, assainissement, réseau électrique). Ces zones ne peuvent donc être fermées à l'urbanisation en application de l'article R151-20 du code de l'urbanisme. Elles sont ouvertes avec un calendrier d'urbanisation.

