



Département du Rhône



P.L.U.

DIÈME



**PIÈCE N°3 : ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

P.L.U arrêté le : 13 Octobre 2017

P.L.U approuvé le :

+ **PROPOSITION D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P)**

Introduites par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sont devenues, depuis la loi Urbanisme et Habitat, un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le Rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développements Durables (P.A.D.D.) ou le règlement et les annexes.

Définies par les articles R.151-6 à R.151-8 du Code de l'Urbanisme, les O.A.P. comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et se déclinent réglementairement sous trois formes depuis Janvier 2016 :

•R.151-6 du Code de l'Urbanisme // O.A.P. SECTORIELLES

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.

•R.151-8 du Code de l'Urbanisme // O.A.P. SECTORIELLES D'AMÉNAGEMENT

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

•R.151-7 du Code de l'Urbanisme // O.A.P. PATRIMONIALES

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

En lien avec les objectifs fixés par le P.A.D.D., la commune de Dième a décidé de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation. Cette dernière a pour but la mise en œuvre du projet communal.

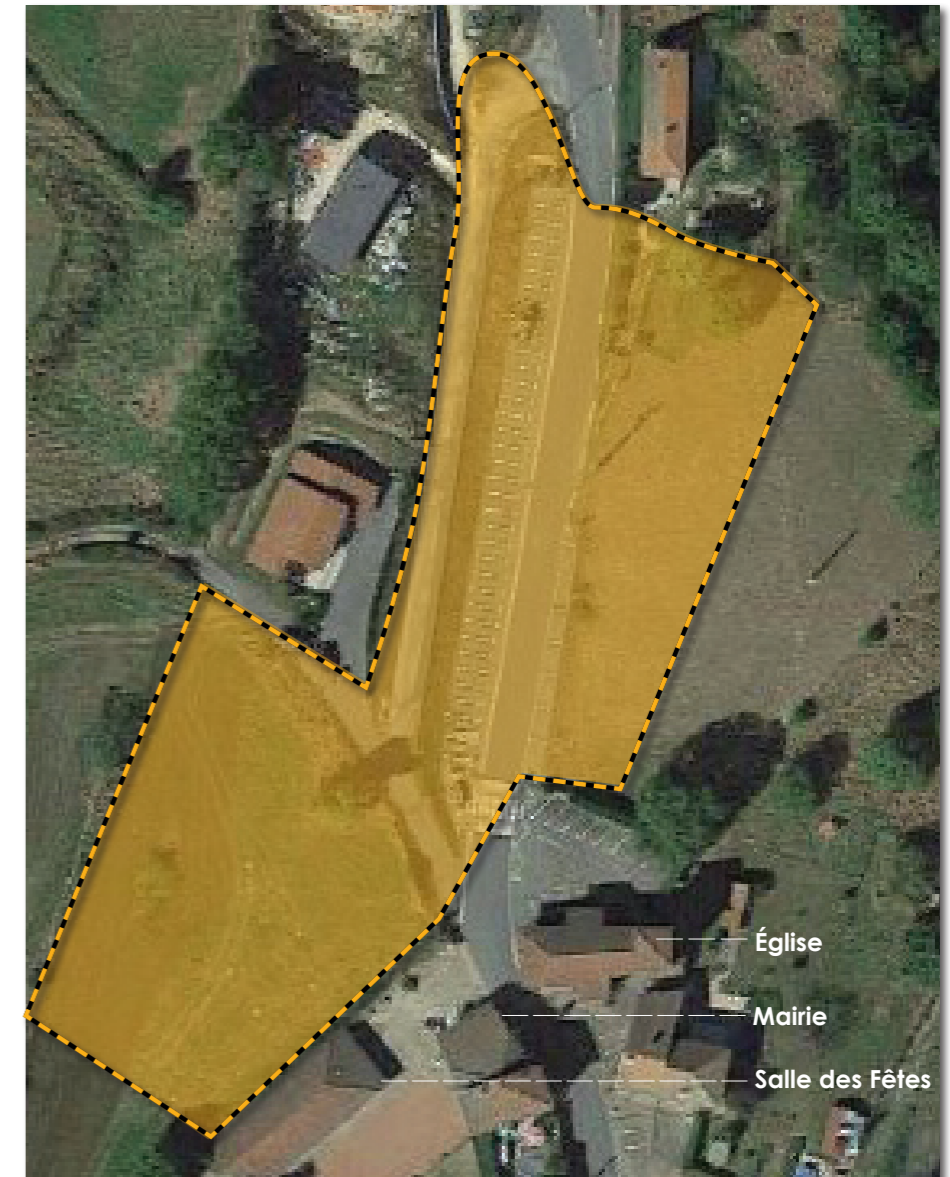
+ LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS À ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



La commune de Dième met en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur un secteur qui a été identifié comme stratégique.

Ce secteur se situe sur le centre-bourg, en sortie Nord, au dessus de la salle des fêtes, de la mairie et de l'église.

- OAP n° 1 : le secteur « Nord du bourg », dont le zonage du P.L.U. est de la zone UA, représente une superficie plus de 9000 m² et à vocation à aménager une partie du centre-bourg de Dième.



+ ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET ENVIRONNEMENT



La mise en place d'aménagement et le développement de ce secteur stratégique sur la commune de Dième n'impacte pas pour autant les aspects et les objectifs environnementaux que le P.A.D.D. a fixé, notamment à travers son « Axe n°3 : protéger le patrimoine naturel et sa biodiversité ».

Au contraire, « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage » comme le souligne l'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit donc de préserver les deux grandes coupures vertes identifiées à l'échelle du bourg, en inscrivant des objectifs d'aménagement et de développement dans cette O.A.P. qui protège les éléments paysagers.

Exemple d'actions favorisant la préservation de l'environnement à travers l'O.A.P.

- + Préservation des boisements
- + Mise en place de cheminements doux et paysagers
- + Création d'espaces de respiration, de récréation
- + Plantation de végétaux (alignement en entrées de bourg par exemple)
- + Aménagement de stationnements enherbés
- +

+ UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR UN DÉVELOPPEMENT CENTRALISÉ



Objectifs de cette O.A.P.

- + Requalification de l'entrée Nord du bourg
- + Requalification du centre-bourg de Dième
- + Intégration d'un nouveau quartier au coeur du bourg
- + Renforcer la densification, tout en tenant compte de l'intégration paysagère de ces nouvelles constructions

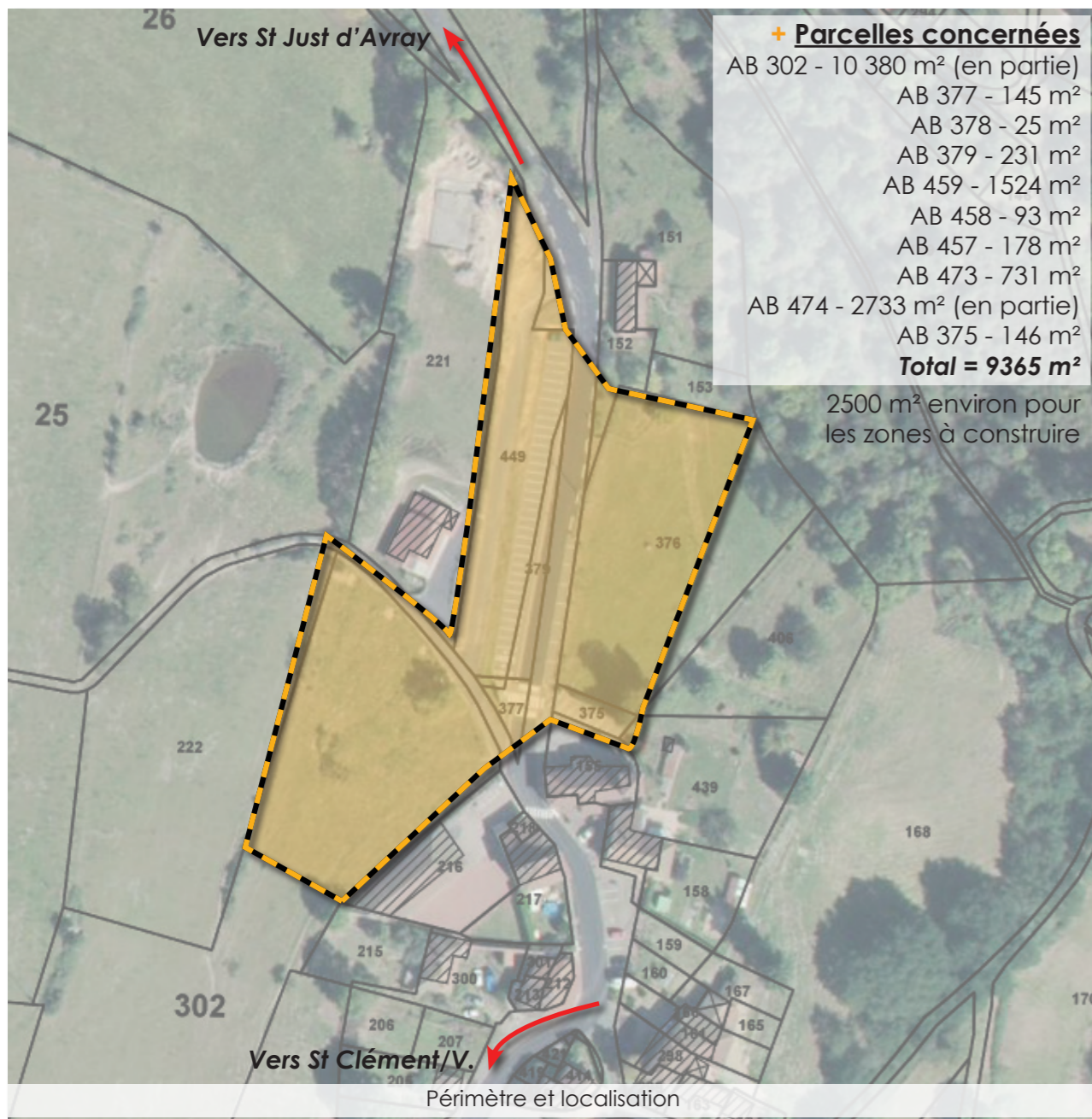
Cette orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Cette orientation d'aménagement et de programmation est établie dans le respect des orientations générales définies au P.A.D.D., à travers ces quatre grands axes :

- *Axe n°1 : préserver l'identité architecturale et paysagère de la commune*
- *Axe n°2 : maîtriser et encadrer le développement urbain*
- *Axe n°3 : protéger le patrimoine naturel et sa biodiversité*
- *Axe n°4 : maintenir les espaces agricoles existants et veiller à leur développement futur*

Couvrant un secteur du territoire communal, les orientations édictées se superposent avec le règlement. L'orientation d'aménagement et de programmation et les règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

L'orientation d'aménagement et de programmation est opposable aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.



+ Le site dans son contexte

D'une emprise de 9365 m², les parcelles concernées par l'O.A.P. constituent l'entrée de bourg Nord et une partie du coeur du bourg de la commune de Dième.

L'O.A.P. est constituée de :

- Un espace de stationnement linéaire, d'une quarantaine de places et d'une place PMR qui a été créé le long de la RD 106, permettant de répondre aux besoins des équipements, telle la salle des fêtes lorsqu'elle est occupée.

- Deux tènements vierges permettant d'accueillir les futurs constructions : l'un des deux se situe en aval de la RD 106, coté droit en direction de St Just d'Avray ; l'autre se situe en amont de la salle des fêtes.

Un tissu urbain pavillonnaire s'est constitué à l'Ouest de l'O.A.P., alors que le tissu urbain est plus dense au Sud de l'O.A.P. et correspond au centre-bourg historique de Dième.

Au regard de la taille restreinte du centre de Dième, les terrains contiguës à l'O.A.P. sont agricoles ou boisés (naturels).

+ Les objectifs de ce site

Jouissant d'une proximité avec le centre-bourg, l'objectif de l'aménagement de ce secteur est dans un premier temps de densifier et de conforter la qualité du bourg de Dième, en aménageant et développant deux tènements actuellement vierges mais aussi en retravaillant l'image des espaces libres ; puis de connecter cet ensemble au tissu existant.

Pour cela, l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 vise à créer une liaison entre ces entités.

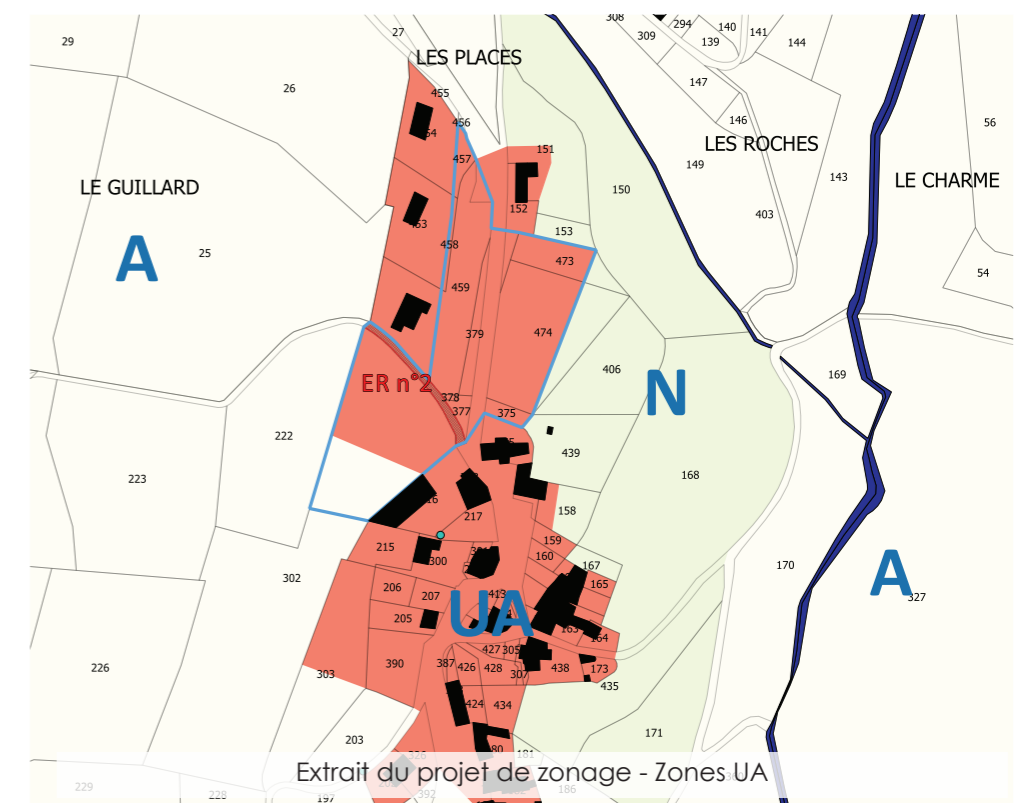
Ainsi, l'objectif est double :

-requalifier et parachever l'entrée de bourg Nord à travers l'aménagement de ces espaces

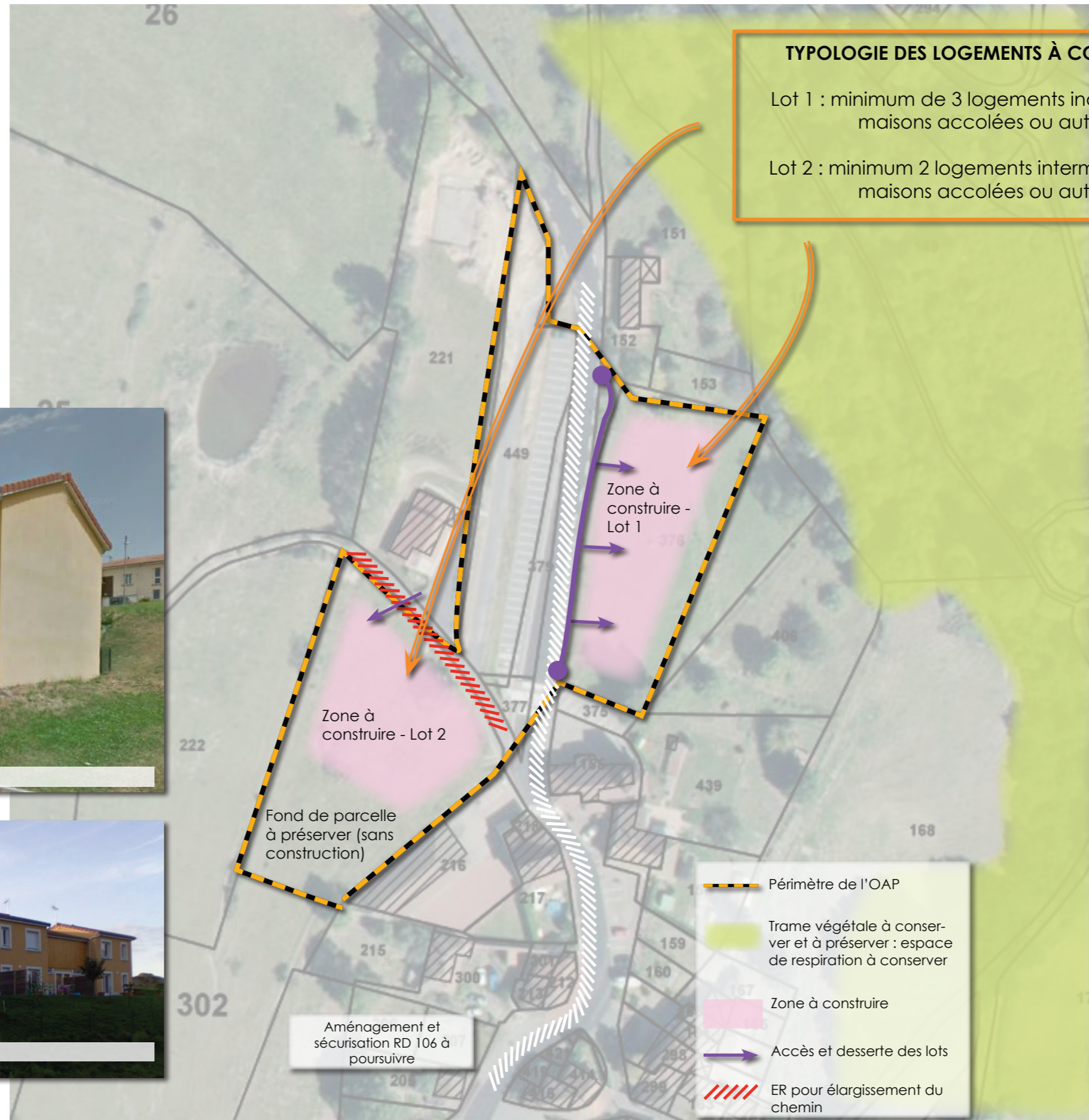
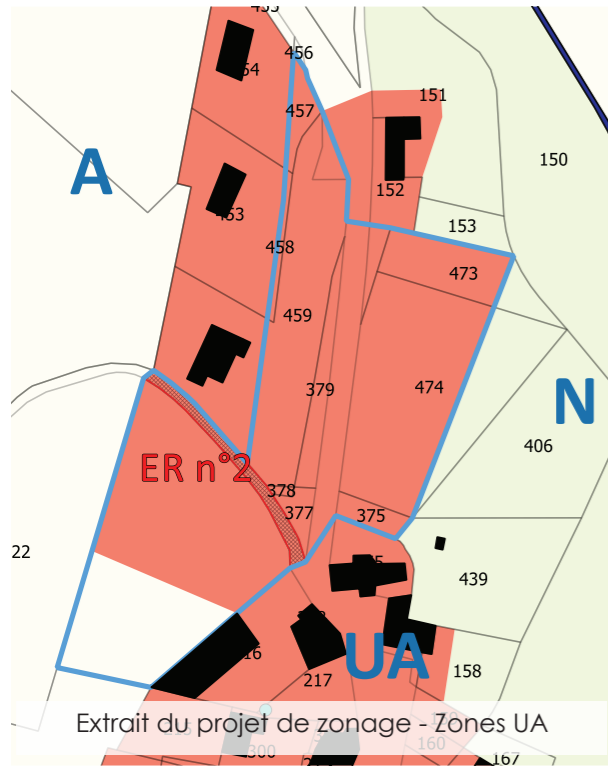
-et créer des coutures urbaines pour mettre en valeur un espace attractif en entrée de bourg et que les Diémois puissent en profiter en toute sécurité.



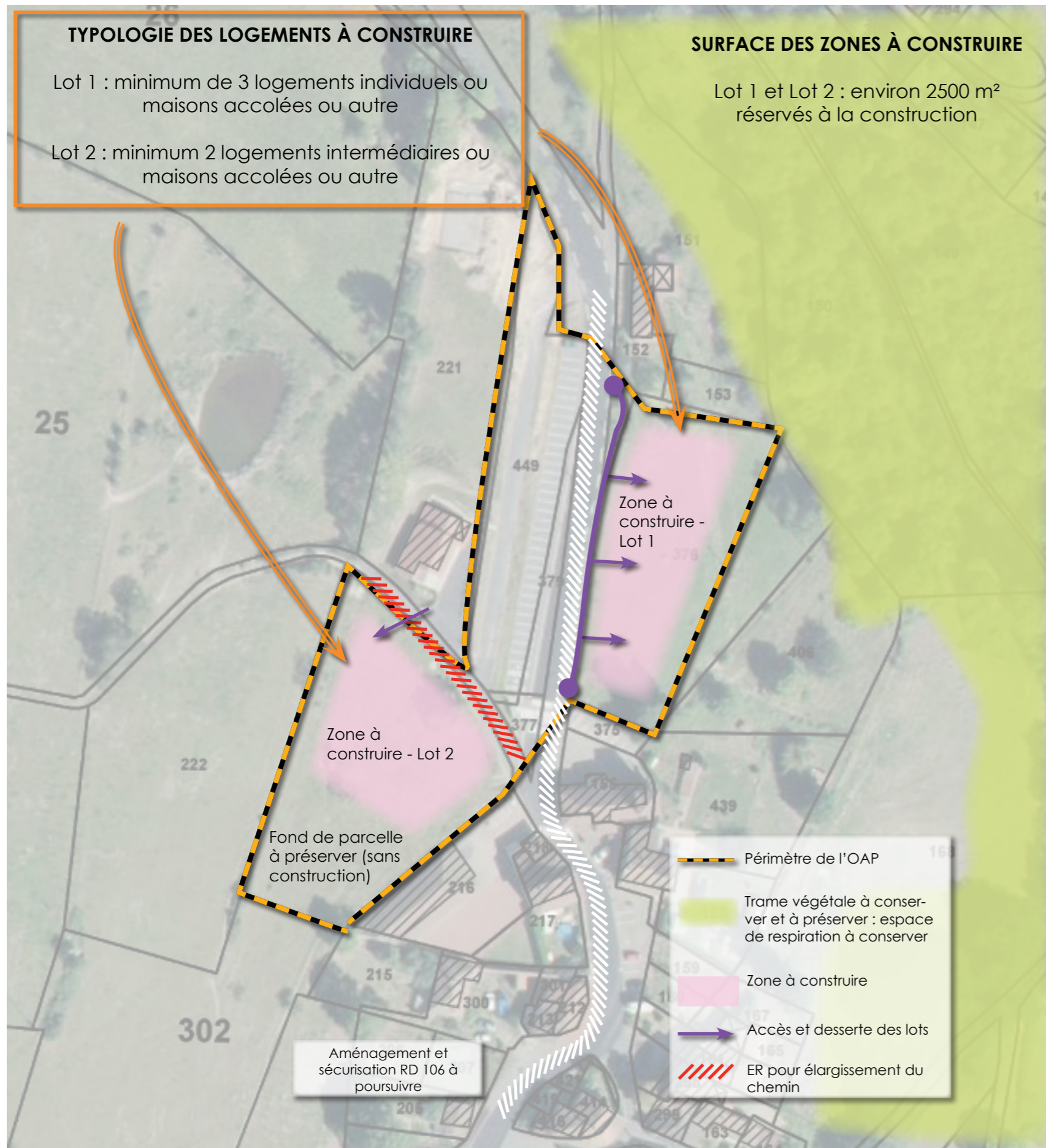
Extrait d'une vue aérienne du secteur



Extrait du projet de zonage - Zones UA



Références logements diversifiés pour le lot 1



+ Les principes d'aménagement

-Desserte du secteur

Afin d'assurer une couture urbaine entre les quartiers existants, la desserte de la zone UA doit assurer une connexion entre le tissu urbain existant et le nouveau secteur. Ainsi et conformément aux objectifs en matière de desserte modes doux fixés dans le P.A.D.D., il s'agit d'assurer des connexions piétonnes sécurisées en direction et depuis le bourg. Les accès aux parcelles sont existants, mais à retravailler. Il faut en effet prévoir l'élargissement du chemin de desserte pour le lot n°2, d'où l'emplacement réservé n°2 mis en place. Pour le lot n°1, une voie de desserte commune, située derrière les places de stationnement doit être mise en place, afin de ne pas gêner ce stationnement. Depuis cette voie interne, les futures constructions sont desservies (cf. insertion page suivante). Cette voie doit prévoir une entrée au Sud, vers le passage piéton, et une sortie au Nord de la parcelle, sécurisées étant donné qu'elles débouchent sur la RD106. La sécurisation et la requalification déjà entamées sur la RD106 (passage piéton surélevé) est ainsi à poursuivre, notamment lors de l'aménagement de ce lot.

-Stationnement

Le secteur étant peu densément construit et le nombre de places de stationnement étant important, la problématique du stationnement n'est pas prioritaire (notamment pour les visiteurs qui trouveront des places pour se garer). Il est toutefois préconisé dans cette opération d'aménagement, de prévoir du stationnement à la parcelle répondant au besoin de chacune des constructions, conformément au règlement du P.L.U.

-Espace vert

Principalement destiné à renforcer la qualité de vie et d'améliorer le cadre de vie de Dième, cette O.A.P. veille à préserver l'insertion des constructions dans son environnement, et laisse ainsi libre le fond des parcelles (fond du lot n°2 hors zone UA), occupées actuellement par un environnement naturel important.

-Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra limiter le ruissellement en privilégiant une infiltration sur place, la mise en place de noues ou bassins paysagers sont donc souhaités. Les nouvelles constructions se raccorderont aux réseaux existants.

-Insertion bioclimatique

L'insertion bioclimatique doit être favorisée dans l'implantation des constructions. La topographie permet en effet de jouer avec les volumes, les orientations des constructions,... pour bénéficier de l'ensoleillement la plus grande partie de journée (ouvertures vers le Sud, panneaux solaires,...)

-Réseaux numériques

Ces nouvelles constructions ont vocation à être raccordé à l'ensemble des réseaux numériques à terme. Il est ainsi nécessaire de prévoir des fourreaux dès leur conception.

+ Programmation

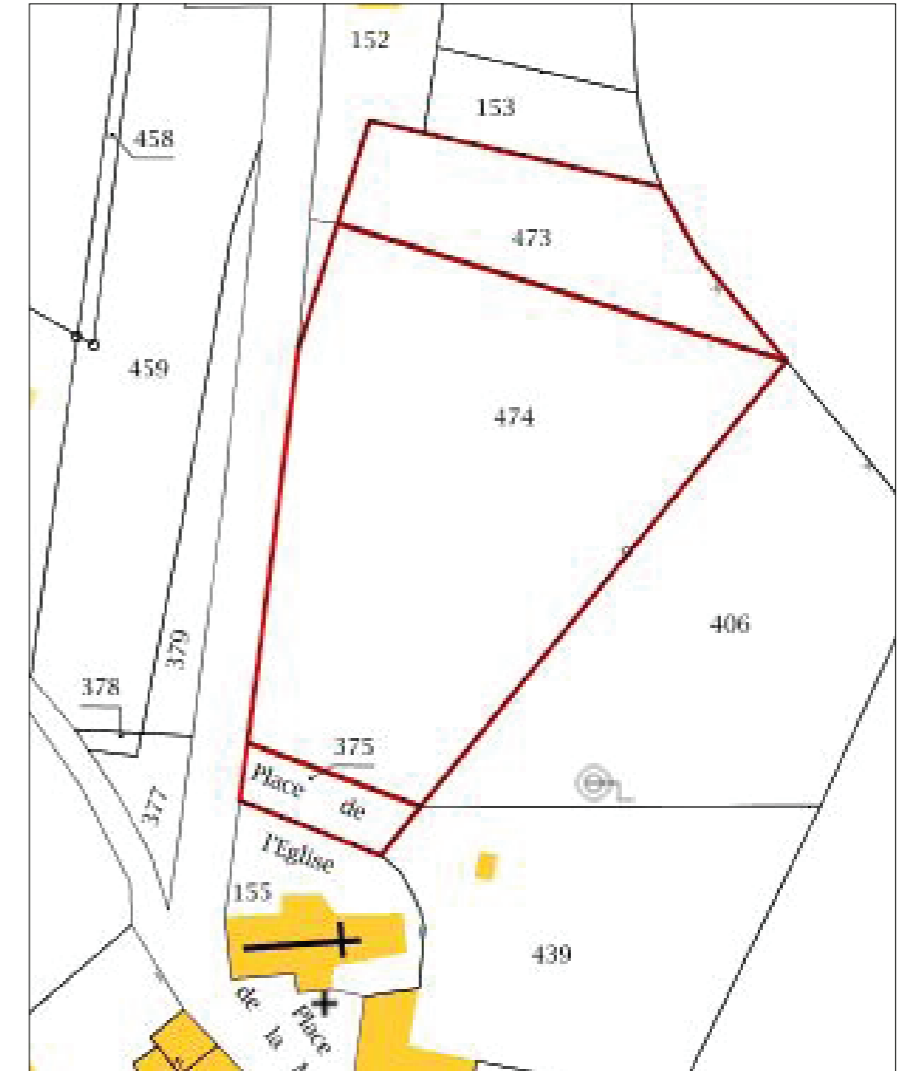
Conformément aux objectifs fixés dans le P.A.D.D., la diversification en terme de logements, à la fois dans leur forme, leur taille et leur occupation, est ainsi inscrite dans cette O.A.P. Ce secteur a vocation à proposer des logements différents de la maison individuelle. La commune souhaite favoriser l'insertion de maisons accolées et/ou logements intermédiaires, de plus petite taille et ainsi plus abordables, notamment sur le lot n°2. Toutefois, les maisons individuelles ne sont pas interdites, tant qu'elles respectent les orientations de cette O.A.P. Enfin, la poursuite de l'aménagement et la sécurisation des espaces publics et des déplacements sont également présentes sur ce secteur (cheminements doux pour traverser la RD106).

=> Ce secteur devra accueillir au minimum 5 logements, répartis sur 9365 m² (la partie constructible sur cette OAP est environ de 2500 m² ; le reste correspond aux fonds de parcelle laissés libre pour des espaces verts).

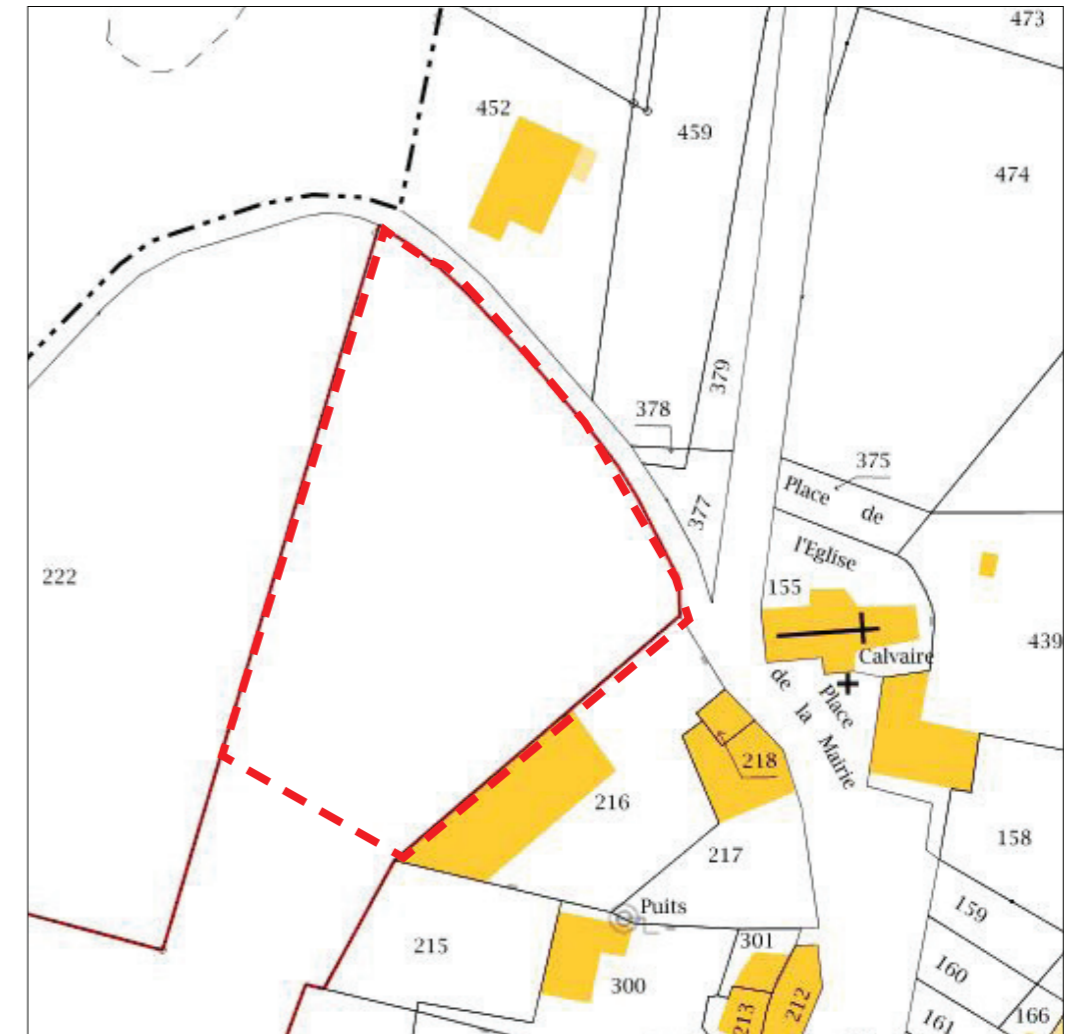
AVANT



APRÈS



Parcelles concernées par le lot 1 - O.A.P. Nord du bourg



Parcelles concernées par le lot 2 - O.A.P. Nord du bourg