



PLU Approuvé le 27 mai 2008

Modification simplifiée n°1 le 10 novembre 2009

Modification n°1 le 10 novembre 2009

Modification n°2 le 18 mars 2014

Modification simplifiée n°3 le 30 septembre 2014

Vu pour être annexé à la délibération du 11 juillet 2019

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ODENAS

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

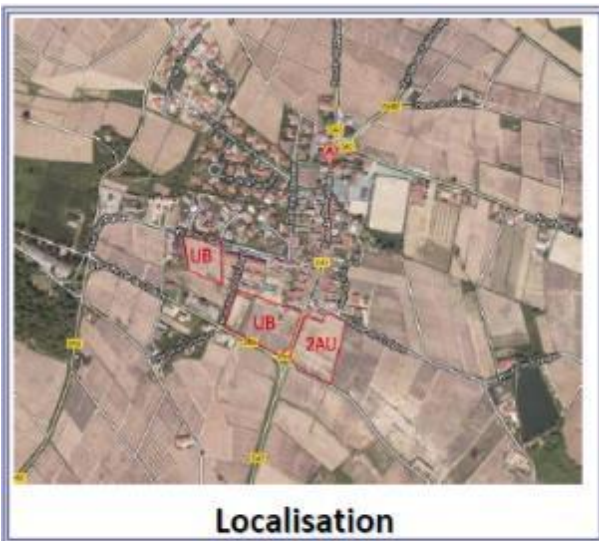


Définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation : La définition de l'objet des OAP se trouve dans l'article L.151-6 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles* ». L'objet des OAP est donc, de façon générale, de « définir des actions ou des opérations » qui concernent l'aménagement.

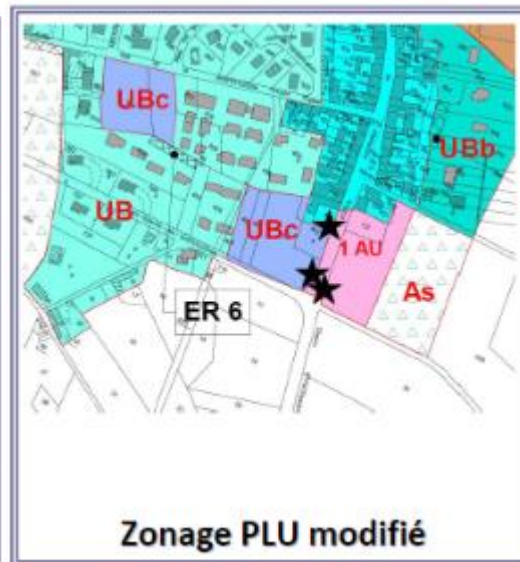
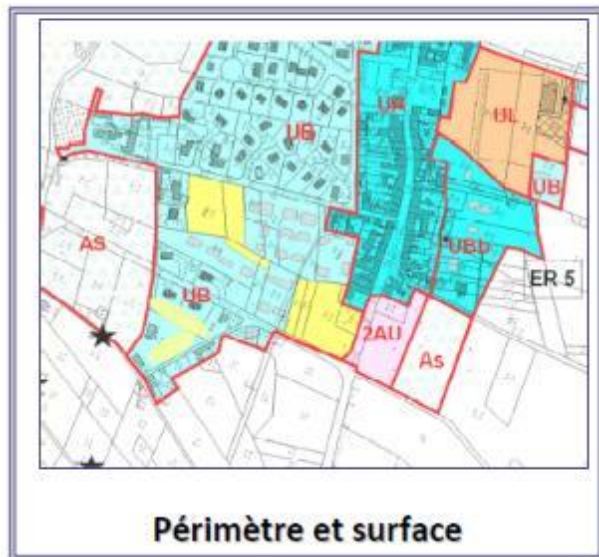
Portée juridique: « *Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 151-6 et avec leurs documents graphiques.*» 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 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.

I. Le centre-bourg



- Superficie 2AU: 7646 m²
 - Superficie disponible en UB: 15 478 m²
- ➔ Soit un Total de 23 124m²



I. Le centre-bourg : ZOOM

Schéma:



Parti d'Aménagement :

▪ Enjeux:

- Poursuivre le tissu urbain existant
- Marquer et travailler l'entrée de ville
- Proposer une forme urbaine mixte et dense

▪ Principes d'Aménagement:

Fonctionnement du site : L'OAP se décompose en trois entités. Une première, en entrée de village, une seconde au cœur de la zone UB et une troisième à la pointe sud de la zone UB. L'enjeu est de pouvoir proposer un développement de l'urbanisation sur ces tènements tout en créant des liens avec le tissu urbain existant (maillages piétons et viaires).

L'entrée du bourg bénéficiera d'un aménagement, de part et d'autre de la D43 dans le but de créer une réelle entrée de ville.

Actuellement, ces abords ouest et est de la D43 sont en vignes, l'objectif est de conserver les traces de ce patrimoine naturel local sur une bande de quelques mètres et ensuite créer un alignement de bâtis. Les hauteurs des bâtiments permettront de conserver la perspective sur le village-rue, l'épannelage des bâtiments sera donc de R+1 à R+2.

Implantation des bâtiments : L'implantation des bâtiments le long de la D43 doit s'appuyer sur la forme urbaine de type village-rue que l'on retrouve dans l'hyper-centre.

Typologie d'habitat : Les constructions proposées sur le site seront de typologies variées de type pavillonnaires, maisons groupés et collectifs. L'aménagement du site doit permettre d'avoir une densité proche de celle existante en centre-bourg, la densité préconisée est de 12 à 15 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble de l'opération (phase 1 et 2).

Compatibilité avec le SCoT Beaujolais : Au vu du rythme de constructions de ces 10 dernières années (env. 100 logements) la commune devra conserver, à minima, ce rythme de production.

L'objectif est de construire environ 30 logements d'ici à 2015 (échéance du PLU).

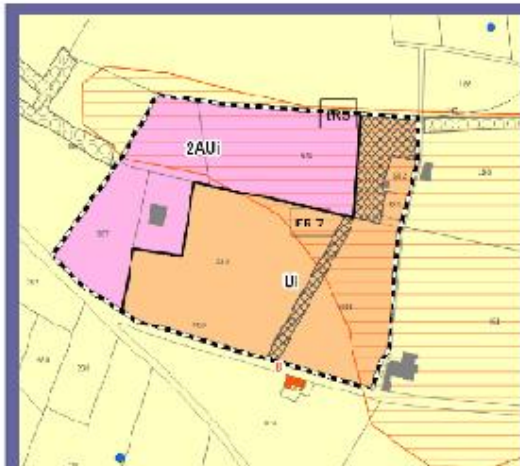
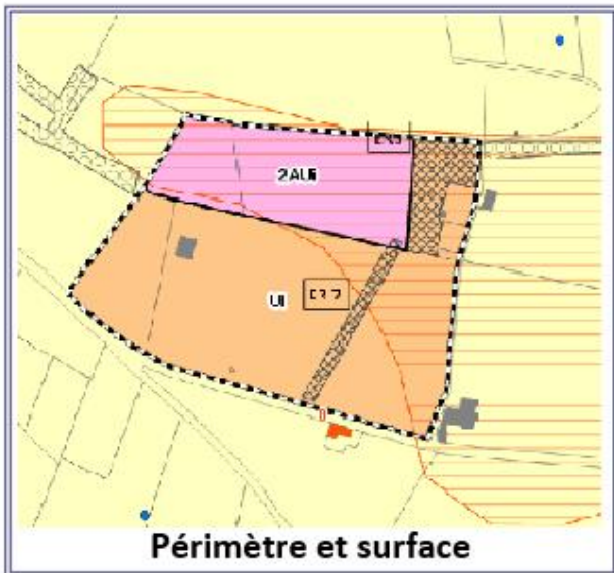
Traitement paysager : Les lignes de vignes seront conservées pour laisser la trame verte vernaculaire. Les plantations devront être issues des essences locales et s'adapter au territoire communal.

Le phasage : Afin que la commune ne subisse pas une saturation des équipements publics, l'urbanisation se fera par phase successive, numérotées de 1 à 3. Chaque phase pourra démarrer lorsque la précédente sera urbanisée à hauteur de 50%.

II. La zone Ui et 2AUi



Localisation



Zonage PLU modifié

- Superficie 2AUi: 22 382 m²
 - Superficie disponible en Ui: 31 968 m²
- Soit un Total de 54 368 m²



Reportage photographique du site

Schéma :



Schéma : Phasage :



Parti d'aménagement :

▪ Enjeux :

- Maintenir un tissu économique existant sur le territoire.
- Mettre en valeur la structure paysagère.
- Travailler l'effet de vitrine.
- Mutualiser les équipements pour optimiser le foncier

▪ **Principes d'Aménagement** :

Fonctionnement du site: La zone sera dédiée à l'accueil d'activités artisanales et commerciales. La création de cette zone recouvre de forts enjeux, comme le maintien d'une économie endogène ou encore la valorisation d'une façade urbaine en milieu viticole.

L'aménagement du site devra être pensé de manière à pérenniser l'environnement et un développement durable. De fait, la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement d'une ZA devient un enjeu primordial afin de :

- *attirer les entreprises soucieuses du cadre de leur activité,*
- *mieux s'intégrer dans l'environnement local,*
- *limiter les impacts environnementaux de la zone,*
- *assurer un développement pérenne de la zone.*

Phasage: Le site pourra être aménagé par phase successive afin de répondre de manière cohérente au marché économique. Le secteur est découpé en 4 phases. Chaque phase sera aménagée lorsque la précédente sera urbanisée à 50%.

Implantation des bâtiments : D'une manière générale, l'aménagement de la zone devra s'appuyer sur la trame verte existante pour avoir une intégration optimisée des bâtiments.

Chaque construction devra apporter un soin au traitement de ses façades afin que les bâtiments ne jurent pas avec leur environnement. En plus du traitement des façades, les espaces résiduels nécessaires au fonctionnement des activités devront être réfléchis.

Les aires de stockage ne seront pas en « vitrine » mais plutôt dissimulés sur les côtés.

Les aires de stationnement seront calibrées en fonction des besoins liés à l'entreprise et seront conçues de manière à ce que l'écoulement des eaux pluviales ne soit pas entravé.

Les enseignes devront être intégrées à la façade et non en saillies afin de limiter les impacts visuels