

PLAN LOCAL D'URBANISME



2-1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision prescrite le :	21 Juin 2010
Arrêtée le :	6 Mars 2017
Approuvée le :	11 Décembre 2017
Exécutoire à compter du:	

atelier de l'a.R.u.e. •

9 SECTEURS RETENUS:

- Secteur 1: *Centre Bourg / Le Chater*
- Secteur 2: *Les Terreaux*
- Secteur 3: *Les Veloutiers/ La Conchette*
- Secteur 4: *Frange Ouest du château*
- Secteur 5: *Trêve du Gain*
- Secteur 6: *La Bonnette*
- Secteur 7: *Jalloussieux 1*
- Secteur 8: *Jalloussieux 2*
- Secteur 9: *Trêve de la Croix*

Préambule - Objet des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Selon le code de l'urbanisme, *"Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **les orientations d'aménagement et de programmation** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

Ainsi, les orientations peuvent concerner **les espaces privés comme les espaces publics**.

La collectivité peut, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, définir les principes d'aménagement à réaliser pour **donner plus de cohérence** à l'échelle du bourg ou de son territoire.

Les OAP et les schémas présentés éclairent sur les intentions de la collectivité, mais ne constituent pas **des projets** qui nécessiteront pour être réalisés une approche partenariale entre les différentes parties.

Pour autant, la possibilité d'orienter, sans se substituer au porteur de projet et sans maîtriser le foncier, est d'un **grand intérêt et un atout essentiel** pour la commune qui a peu de capacités financières pour acquérir du foncier.

Les O.A.P. peuvent avoir des **objets particuliers** comme :

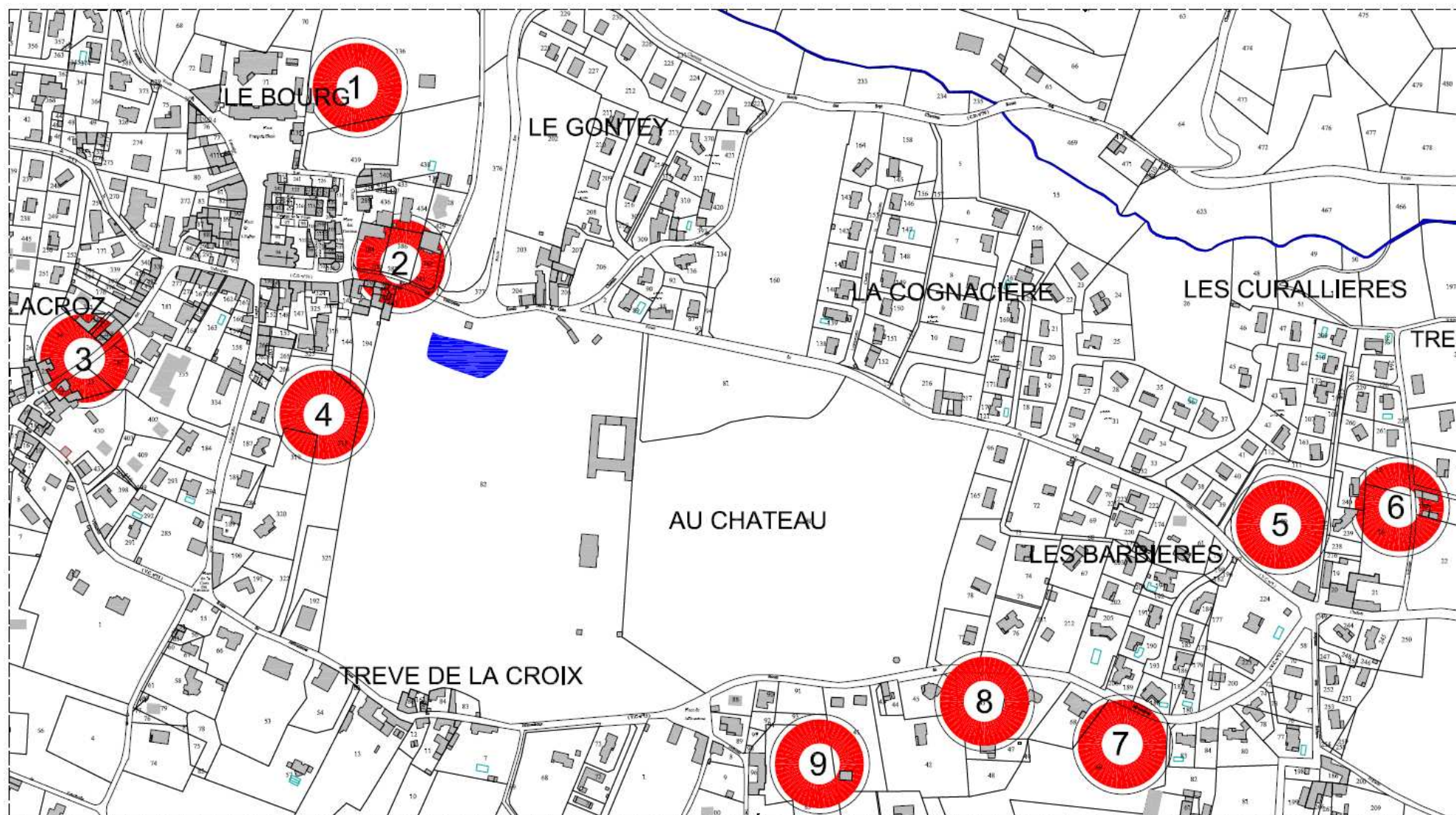
- Définir **les actions et opérations** nécessaires pour mettre en valeur **l'environnement**, notamment **les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine**,
- **Lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.**
- 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**.
- La possibilité de « **comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants** ».
- **Porter** sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- **Préciser** les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

La commune d'Orliénas a ainsi la possibilité d'assurer une **maîtrise accrue** de son urbanisation **dans l'intérêt collectif** avec un planning de réalisation en fonction du renforcement des équipements publics nécessaires (accès, voirie, réseaux EU, EP, station d'épuration, ..).

Cette action est complétée par les choix opérés pour une **diversification de l'offre de logements** et le renforcement de l'emploi local:

- en faveur du **logement en locatif, seul capable** aujourd'hui de répondre **aux besoins des jeunes ménages et d'alimenter les équipements publics au moindre coût**.
- en proposant **une offre de logements en habitat groupé ou petit collectif**, dans le respect de **l'identité locale**.
- en établissant des niveaux **de densité minimum par site** pour favoriser une économie de l'espace consommé.
- en favorisant le **renforcement d'une économie de proximité**, limitant les déplacements urbains.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a ainsi permis d'identifier 17 secteurs à enjeux pour la collectivité. **9 secteurs** ont été retenus pour la révision du PLU où des actions sont envisagées. Les mesures pour la mixité sociale sont portées au document graphique et présentées au plan de détail 4-2.



Des enjeux émergents :

Formes urbaines adaptées, usage raisonné de l'espace, la place du piéton, gestion des eaux pluviales, isolation thermique des bâtiments



Exemples de références sur l'**habitat intermédiaire** de type R+1 à R+2 agrégés, avec une architecture contemporaine pour montrer autre chose que les maisons en bande. Ici, la typologie des RDC permet d'accueillir aussi des activités, pour une mixité fonctionnelle.

Réf : Autriche.



Le sentiment d'intimité est assuré par un mur de clôture qui protège de la vue des voisins. La maison patio rend possible ce contrôle des « vis-à-vis » par un agencement adapté des jardins privatifs.

Réf : Issue du DOG du SCOT de l'Ouest lyonnais.

Exemple de l'opération **Les belles saisons** à Mornant.



Du petit collectif en Rez-de-chaussée + 2 niveaux donnant la « part belle » aux espaces piétons.

La voiture est disposée en périphérie.

Réf : Civita – Plan b, Issue du DOG du SCOT.



Toiture terrasse végétalisée et accessible, pour une meilleure gestion des eaux pluviales et de la thermique des bâtiments.

Réf : Photo de l'agence d'urbanisme de Lyon, Issue du DOG du SCOT.

Des enjeux émergents :

Formes urbaines adaptées, usage raisonné de l'espace, la place du piéton, gestion des eaux pluviales, isolation thermique des bâtiments



**Toiture végétalisée et architecture
« traditionnelle »**



Architecture contemporaine et tradition



Espace public et gestion de l'eau pluviale



Espace public et stationnement



Eau et architecture



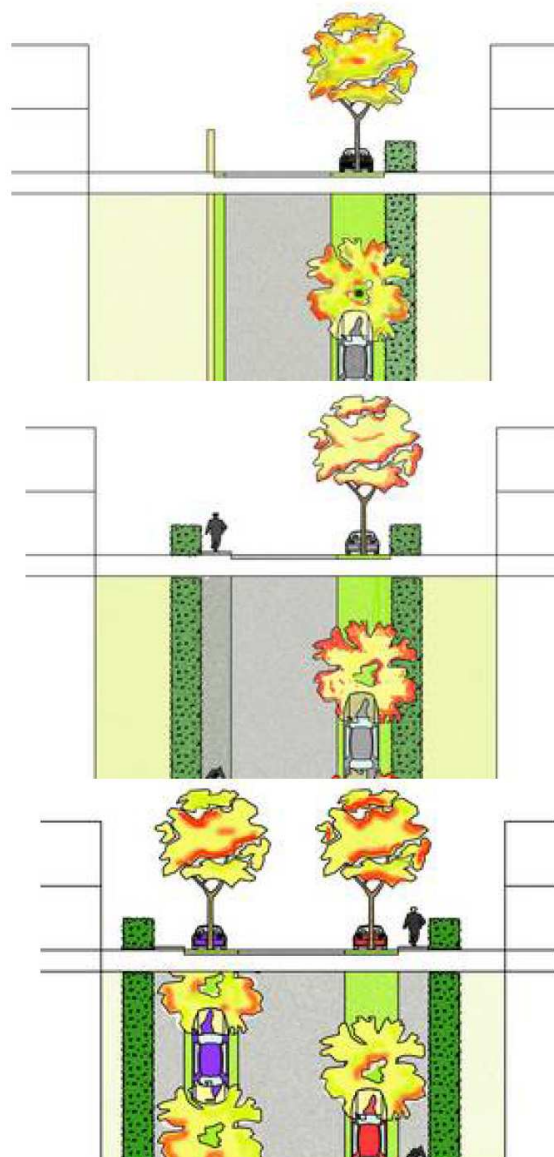
La voirie et le végétal

La voirie, un projet urbain:

- Penser le projet en fonction de l'environnement (relief, réseau hydrologique, végétation) et des relations qu'il entretient avec l'extérieur (connexions au réseau viaire).
- Hiérarchiser les voies selon l'usage
- Penser aux espaces publics de rencontre.



Exemple de traitement d'une voie de desserte d'un lotissement dans la commune de Chaponost (Rhône): Allée plantée de tilleuls et abords engazonnés ou gravillonnés, récupérant l'eau de pluie.



La voirie est souvent inadaptée au lieu et à ses pratiques...
Exemples de traitements et de hiérarchisation:

(Voir Article 12 du Règlement)

VOIRIE MIXTE : DESSERTE INTERNE

Dans les petites rues résidentielles, les piétons marchent sur la chaussée. Les trottoirs sont inutiles... Les abords sont végétalisés pour récupérer les eaux de pluies.

Chaussée : 5 m
Accotés enherbés : 2,50 m (stationnement occasionnel)
0,50 m (espace tampon - ruissellement)
Assiette de voirie : 8 m

VOIRIE INTERNE : LIAISON LOCALE

Un seul trottoir est réalisé pour sécuriser les cheminements. Les bas côtés enherbés permettent une gestion de l'eau pluviale.

Chaussée : 5 m
Trottoir : 1,40 m minimum
Accoté enherbé : 2,50 m pour du stationnement occasionnel
Assiette de voirie : de 6,40 à 8,90 m.

VOIRIE STRUCTURANTE : LIAISON INTER QUARTIER

La voirie accueille un trafic intense. Elle doit permettre aux différentes fonctions (déplacement, stationnement, cheminement) de se côtoyer en toute sécurité.

Chaussée : de 5 m à 6 m si transport en commun.
Stationnement : 2,50 m (de part et d'autre)
Trottoir : 1,40 m (de part et d'autre)
Assiette de voirie : de 9,90 à 12,80 m

Secteur 1 : Centre Bourg / Le Chater - L'extension du centre bourg



Mur d'enceinte



Rue du Chater



Depuis la rue du Chater

Contexte:

- Le centre bourg dispose de grandes qualités patrimoniales qu'il y a lieu de valoriser.
- L'espace public est "pris" par le stationnement automobile, insuffisant aux heures de pointes.
- Le secteur situé à l'Est de la mairie et du groupe scolaire dispose de grands tènements enclavés.
- Ces tènements étaient classés en zones Ua 1, AUa et Ub1 de l'ancien PLU.

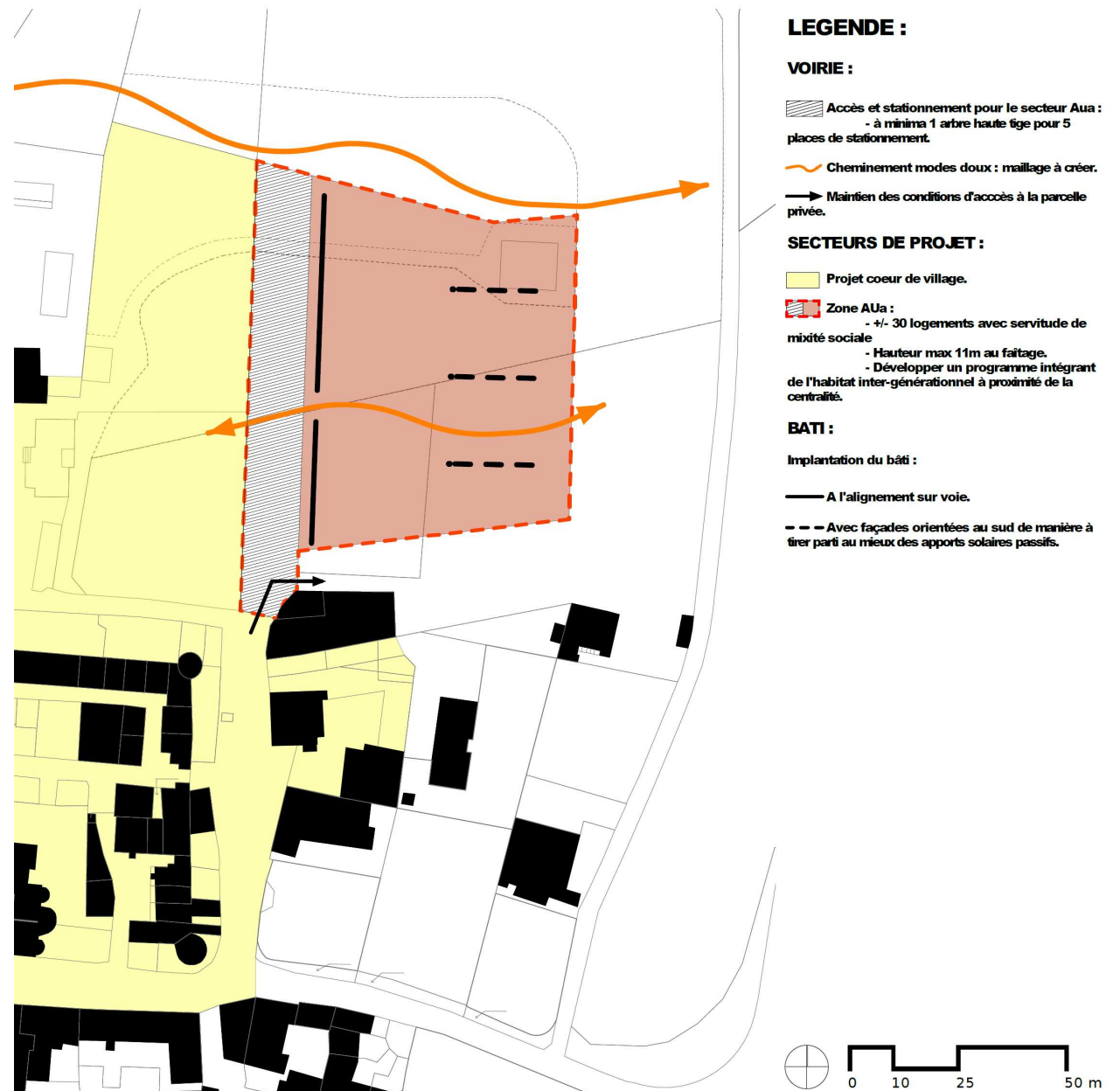
Parti d'aménagement:

- **Maîtriser** d'urbanisation future.
- **Conforter** la centralité et prévoir les modalités d'extension du centre bourg.
- **Requalifier** les espaces publics et organiser le stationnement.
- **Renforcer** l'attractivité du centre bourg en s'appuyant sur ses qualités patrimoniales.

Orientations d'Aménagement et de Programmation:

Ce secteur est classé en zone AUa du PLU. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le renforcement des équipements publics (accès, voirie, assainissement, VRD, ..) et le respect de l'orientation d'aménagement d'ensemble suivante.

- **Proposer** un habitat en petit collectif ou groupé pour diversifier l'offre de logements, sur la base d'une densité minimum de **30 logements à l'hectare**.
- **Créer** des servitudes de mixité sociale **telles que proposées au plan de détail 4-2**, afin de **diversifier** l'offre de logements en cœur de bourg par la construction de logements de **types T2 et T3**, en priorité pour les jeunes ménages et/ou les personnes âgées.
- **Réaliser** un maillage viaire, par la création de voiries et de cheminements nouveaux tels que proposés sur le schéma d'aménagement. Prévoir des emplacements réservés en conséquence (abords du château, rue des Veloutiers, ...)
- **Favoriser** une rétention des eaux de pluie à la parcelle en maintenant des espaces verts privatifs et collectifs.





Carrefour RD36/Place des Terreaux



RD36

Contexte:

Ce site est une entrée de bourg historique sur la RD 36. Il est composé de jardins en "dent creuse", classés en zone Ub1 dans l'ancien PLU. L'aménagement de la voirie ne permet pas de valoriser cette entrée, notamment avec un trottoir étroit. En revanche, la vue sur la tour et le clocher permet d'assurer un lien visuel avec le centre.

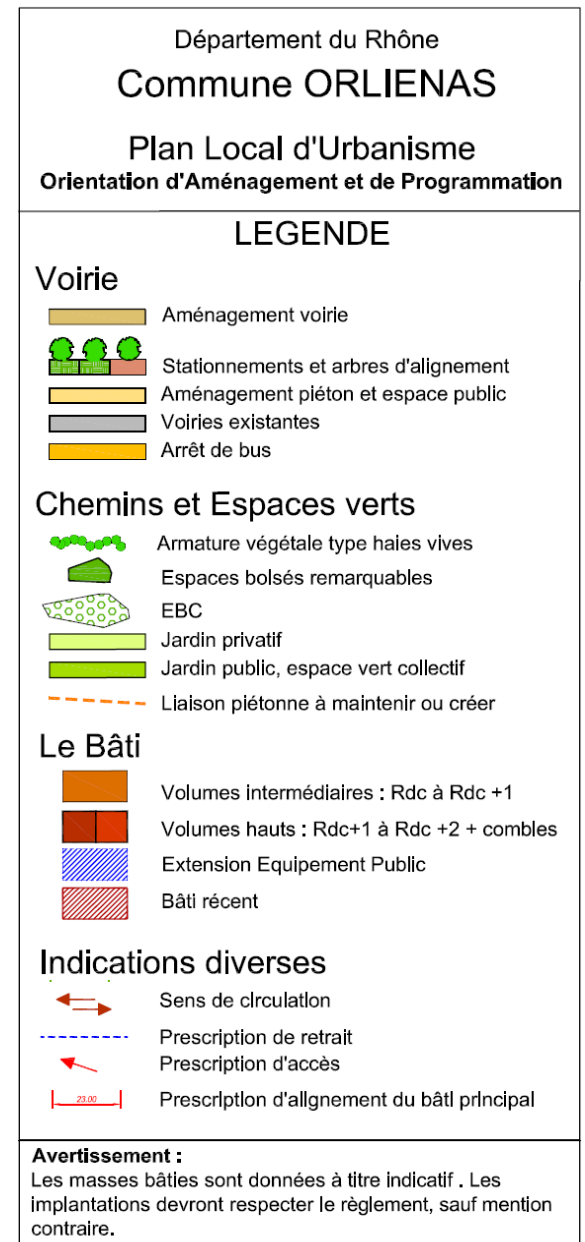
Parti d'aménagement:

- **Valoriser** l'entrée de bourg.
- **Maintenir** les vues sur le château et l'Eglise.
- **Renforcer** le maillage piéton.
- **Favoriser** la mixité sociale sur un site à proximité de tous les équipements.
- **Ce secteur** est classé en zone Ua du PLU. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect de l'orientation d'aménagement suivante.



Orientations d'Aménagement et de Programmation:

- **Prescrire** un retrait de l'alignement pour maintenir le caractère végétal du site et l'ouverture visuelle. Un polygone d'implantation est prévu à cet effet.
- **Etablir** une prescription d'accès depuis la rue du Chater, afin de limiter les accès nouveaux depuis la RD 36.
- **Proposer** un emplacement réservé pour élargissement du trottoir.
- **Proposer** un habitat en petit collectif ou groupé pour diversifier l'offre de logements, sur la base d'une densité minimum de **30 logements à l'hectare**.
- Au minimum **30%** de la surface de plancher dédiée au logement doit être affectée au logement locatif aidé.





Rue des Veloutiers

Contexte:

Ce secteur possède une situation privilégiée en coeur de bourg, mais se trouve enchâssé dans l'urbanisation.

La RD 36, sur ce tronçon, souffre d'une absence de sécurisation de la voie pour les piétons et d'un stationnement insuffisant.

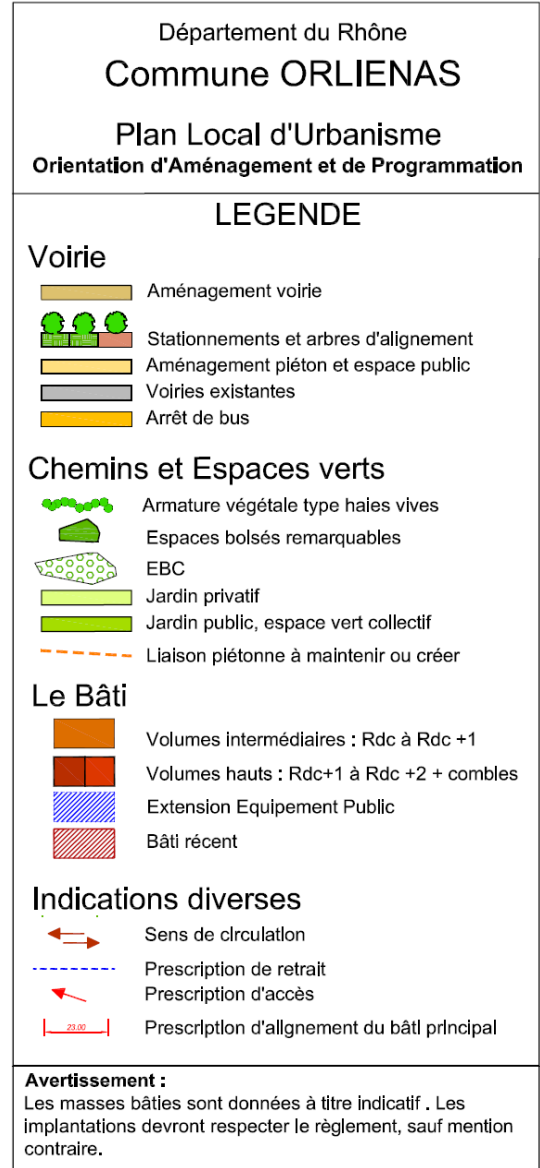
D'autant que le côté sud constitue un pôle majeur d'équipement en accueillant l'ancienne salle des fêtes, l'école de musique, la crèche.

Il ne possède plus de possibilité d'extension.

Côté Nord, des tènements libres de constructions possèdent une grande capacité constructible. Ils sont classés en zone Ua1 de l'ancien PLU.

Parti d'aménagement:

- **Maîtriser** la mutation du secteur dans le temps.
- **Maintenir et conforter** le pôle d'équipements publics.
- **Prévoir** les conditions d'extension du site au regard des besoins futurs.
- **Aménager** des accès automobiles et piétons suffisants.
- **Ce secteur** est classé en zone Ua du PLU. L'urbanisation est conditionnée par le respect de l'orientation d'aménagement suivante.



- **Proposer** deux polygones d'implantation pour permettre des constructions dans la profondeur de la parcelle 24.
- **Création** d'un emplacement réservé pour l'extension du site (Crèche notamment).
- **Création** d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un espace public et du stationnement devant la crèche.
- **Réaliser** un habitat groupé ou petit collectif pour diversifier l'offre de logements.
- Prévoir en RDC de la rue des Veloutiers des activités ou des équipements publics.
- Au minimum **30 %** de la S.D.P* du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) avec une densité minimum de 30 logements à l'hectare.
- **Proposer** des prescriptions d'accès et des liaisons piétonnes, entre la rue des Veloutiers, le chemin de la Conchette et Rue de Villacroz.



Depuis RD36

l'Impasse

l'Impasse

Contexte:

- Le centre bourg dispose de grandes capacités constructibles qu'il y a lieu de d'organiser en frange Ouest du Parc du Château
- Ce site est enclavé entre la Rue des Veloutiers, la Route de Jalloussieux et la rue Alexandre Luigini.
- Ces tènements sont classés en zone AUb et Ua 1 de l'ancien PLU.

Parti d'aménagement:

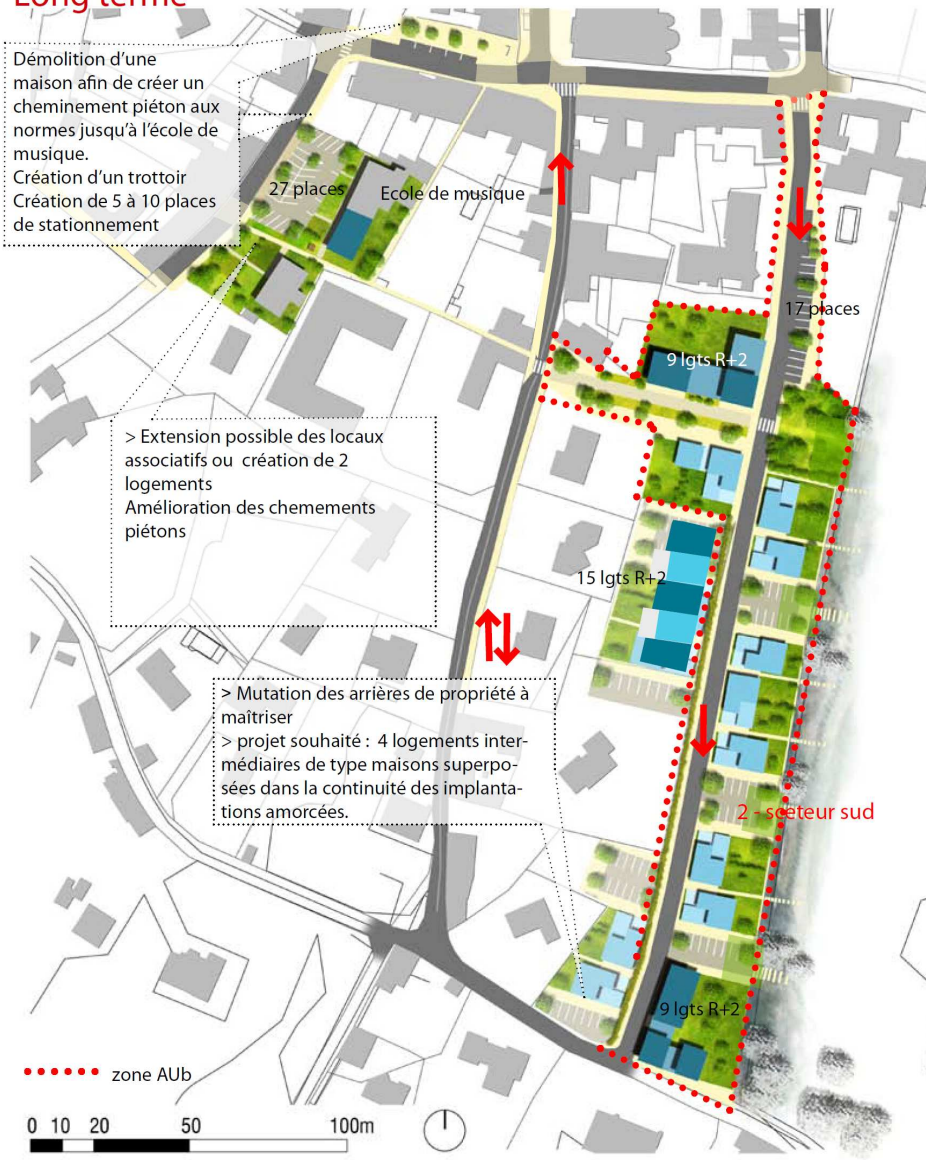
- **Favoriser le maillage viaire** en coeur de bourg et renforcer les liaisons piétonnes.
- **Requalifier** les espaces publics et organiser le stationnement.
- **Assurer** une maîtrise de l'urbanisation du secteur.

Orientations d'Aménagement et de Programmation:

- **L'ouverture** à l'urbanisation est conditionnée par le respect des principes inscrits au schéma d'aménagement et le règlement de la zone AUb.
- **Renforcer** le maillage viaire, par la création de voiries et de cheminements nouveaux.
- **Proposer** un habitat en petit collectif ou groupé pour diversifier l'offre de logements, avec une densité minimum de 30 logements à l'hectare.
- Au minimum **30 %** de la S.D.P* du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés.
- **Favoriser** une rétention des eaux de pluie à la parcelle en maintenant des espaces verts privatifs et collectifs.



Long terme



Commune d'Orléans - Etude Urbaine de Centralité - Urban Studio - Mars 2011

PROPOSITION FINALISEE



2 - secteur sud

Mutation des arrières de propriété à maîtriser et à faire participer au financement de la voie nouvelle dans un projet phasé et comprenant la mise en place d'un outil financier de type PVR, PAE ou PUP.

3 - Ecole de musique

Démolition de l'ancienne salle des fêtes afin de créer un espace central convivial ou se regroupe un pôle associatif notamment l'école de musique mais aussi d'autres activités à long terme.

>27 places de stationnement public



Depuis la route de Trêve de Gain Carrefour Trêve de Gain et impasse du lotissement

Contexte:

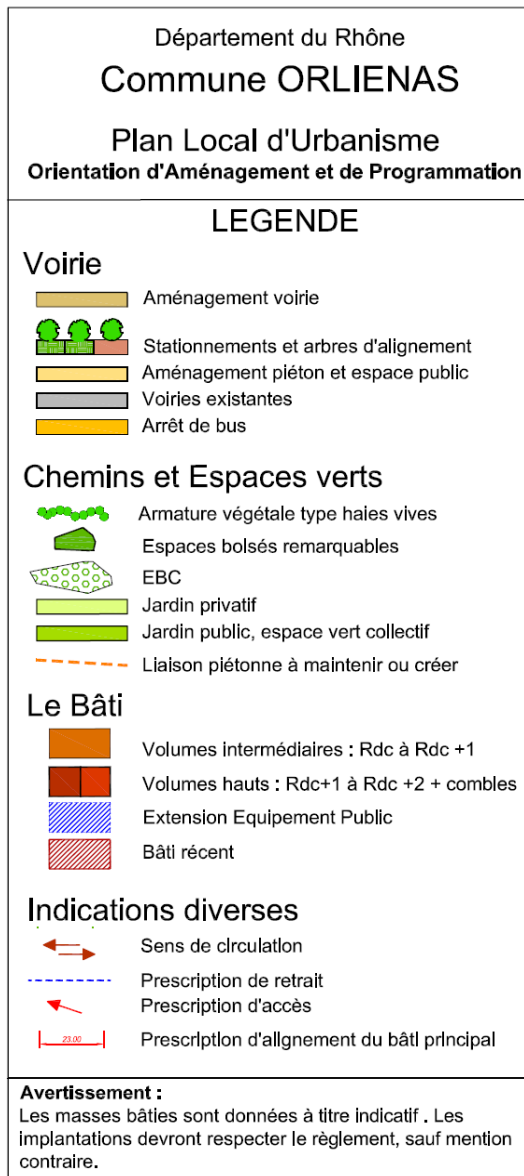
Ces deux secteurs sont situés à proximité immédiate du bourg, en "dent creuse", au milieu d'un habitat pavillonnaire construit en lotissements. Ils sont classés en zone Ub 1 de l'ancien PLU et constituent des réserves foncières importantes. Pourtant, le maillage viaire et les équipements (VRD) ne sont pas suffisamment structurés (voie privée, voie en impasse, présence d'une servitude sur le réseau EU, ...)

Parti d'aménagement:

- **Maîtriser** la construction de ces secteurs dans le temps.
- **Contrôler** leur urbanisation et favoriser un maillage piéton
- **Favoriser** une diversification de l'offre de logements en optimisant l'usage foncier

Orientations d'Aménagement et de Programmation:

- **Différer** l'urbanisation de ces secteurs par un zonage adapté (**type zone AU, AUb ou Uh**), en fonction des prescriptions du SCot.
- **Assurer** le statut public de la voie de desserte interne (emplacement réservé, rétrocession, ...)
- **Diversifier** l'offre de logements sous la forme d'un habitat groupé ou petit collectif avec une densité de 25 logements à l'hectare.
- **Proposer** une servitude de mixité sociale avec un minimum de 30 % de la S.D.P. en logement locatif aidé.
- **Définir** des prescriptions d'accès depuis le lotissement pour Trêve de Gain **et proposer** une liaison piétonne entre le lotissement et l'impasse de la Bonnette (emplacement réservé ou OAP).
- **Instaurer** un emplacement réservé pour élargissement et aménagement d'un piétonnier impasse de la Bonnette
- **Ces secteurs** sont classés en zone AU (urbanisation à long terme) et nécessitent le renforcement des équipements publics (accès, voirie, VRD, ..). Ils sont urbanisables suivant une modification ou une révision du PLU.





Depuis la route de Jalloussieux



Route de Jalloussieux

Contexte:

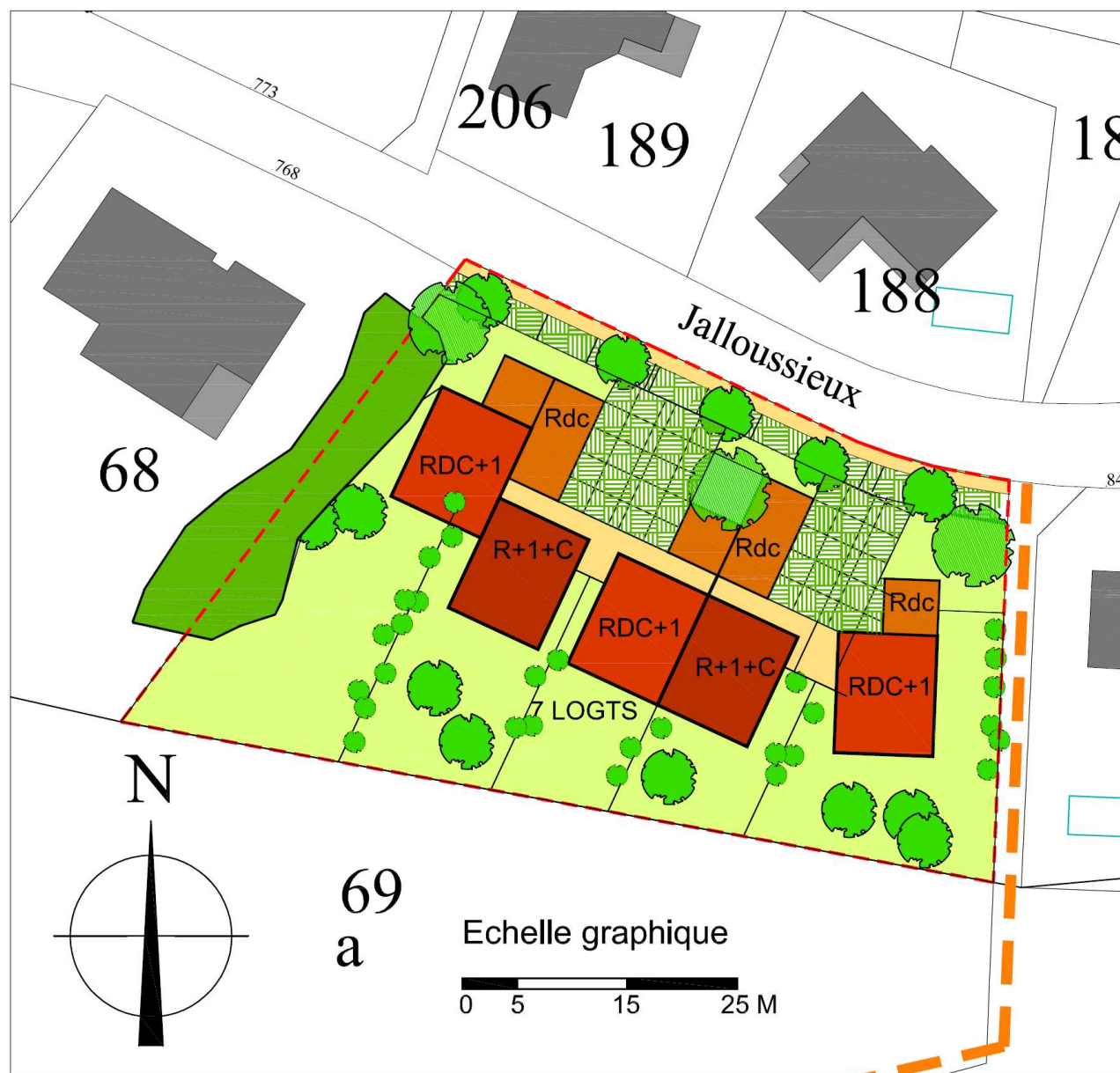
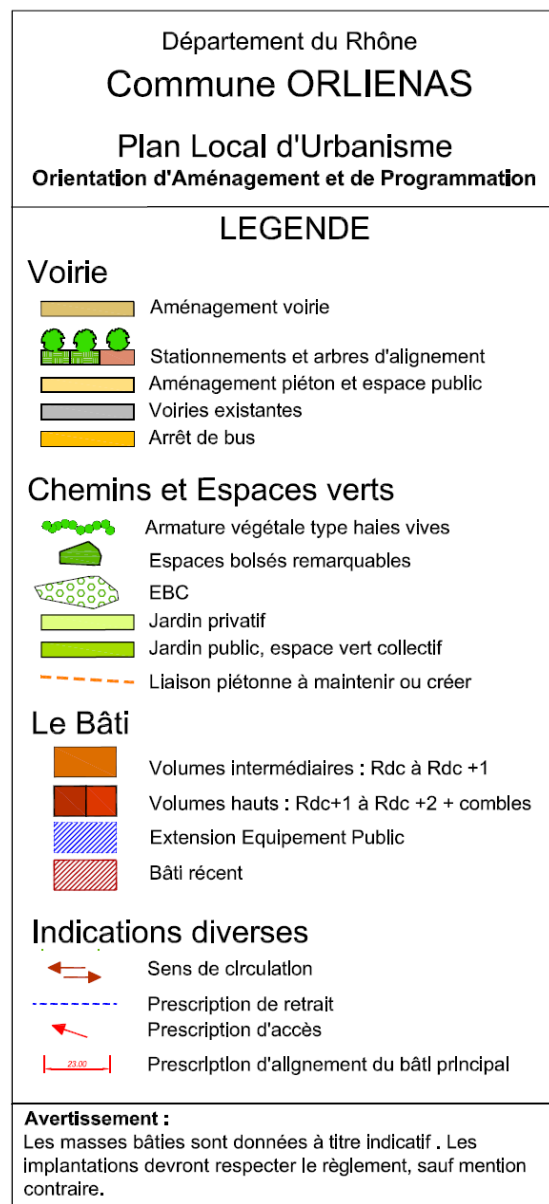
La route de Jalloussieux, au sud du parc du Château a été le vecteur d'une expansion urbaine sous forme d'habitat pavillonnaire. Elle conserve un caractère et un profil rural qui participent à préserver l'identité du secteur mais aussi à limiter ... la vitesse. Ce secteur possède des tènements en "dent creuse" avec une forte capacité constructible résiduelle, classés en zone Ub1 de l'ancien PLU. Un accès aux prés et au vallon du Casanona doit être maintenu pour les agriculteurs depuis la route de Jalloussieux.

Parti d'aménagement

- **Maintenir** le caractère rural de la voie.
- **Maîtriser** l'urbanisation de ce secteur à une échéance de moyen à long terme

Orientations d'Aménagement et de Programmation:

- **Proposer** une prescription d'accès aux prés et un cheminement piéton le long de la route de Jalloussieux et un emplacement réservé.
- **Proposer** une servitude de mixité sociale avec un minimum de 30 % de la S.D.P. en logement locatif aidé.
- **Diversifier** l'offre de logements sous la forme d'un habitat groupé ou petit collectif avec une densité de 25 logements à l'hectare.
- **Organiser** l'offre de stationnement de proximité en dehors de la voie.
- **Ce secteur** est classé en zone AU (urbanisation à long terme) et nécessite le renforcement des équipements publics (accès, voirie, VRD, ..). Il est urbanisable suivant une modification ou une révision du PLU.





Route de Jalloussieux

Contexte:

La route de Jalloussieux, au sud du parc du Château a été le vecteur d'une expansion urbaine sous forme d'habitat pavillonnaire.

Elle conserve un caractère et un profil rural qui participent à préserver l'identité du secteur mais aussi à limiter ... la vitesse.

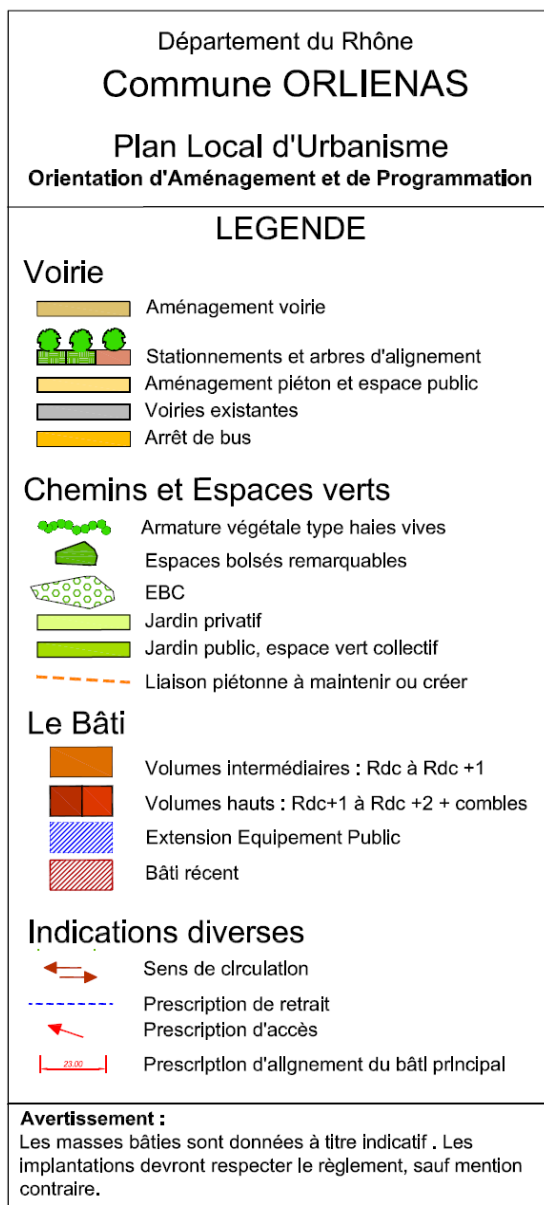
Ce secteur possède un tènement en "dent creuse" avec une forte capacité constructible résiduelle, classé en zone Ub1 de l'ancien PLU.

Parti d'aménagement

- **Maintenir** le caractère rural de la voie.
- **Maîtriser** et diversification de l'urbanisation sur cette parcelle à une échéance de court à moyen terme.

Orientations d'Aménagement et de Programmation:

- **Proposer** un cheminement piéton le long de la route de Jalloussieux et un emplacement réservé pour élargissement.
- **Proposer** une servitude de mixité sociale avec un minimum de 30 % de la S.D.P. en logement locatif aidé.
- **Diversifier** l'offre de logements sous la forme d'un habitat groupé ou petit collectif avec une densité de 25 logements à l'hectare.
- **Organiser** l'offre de stationnement de proximité en dehors de la voie.
- **Ce secteur** est classé en zone AU (urbanisation à long terme) et nécessite le renforcement des équipements publics (accès, voirie, VRD, ..). Il est urbanisable suivant une modification ou une révision du PLU.





Route de Jalloussieux



Impasse de Trêve de la Croix

Contexte:

La route de Jalloussieux, au sud du parc du Château a été le vecteur d'une expansion urbaine sous forme d'habitat pavillonnaire.

Elle conserve un caractère et un profil rural qui participent à préserver l'identité du secteur mais aussi à limiter ... la vitesse.

Ce secteur possède des tènements en "dent creuse" avec une forte capacité constructible résiduelle, classés en zone Ub1 de l'ancien PLU.

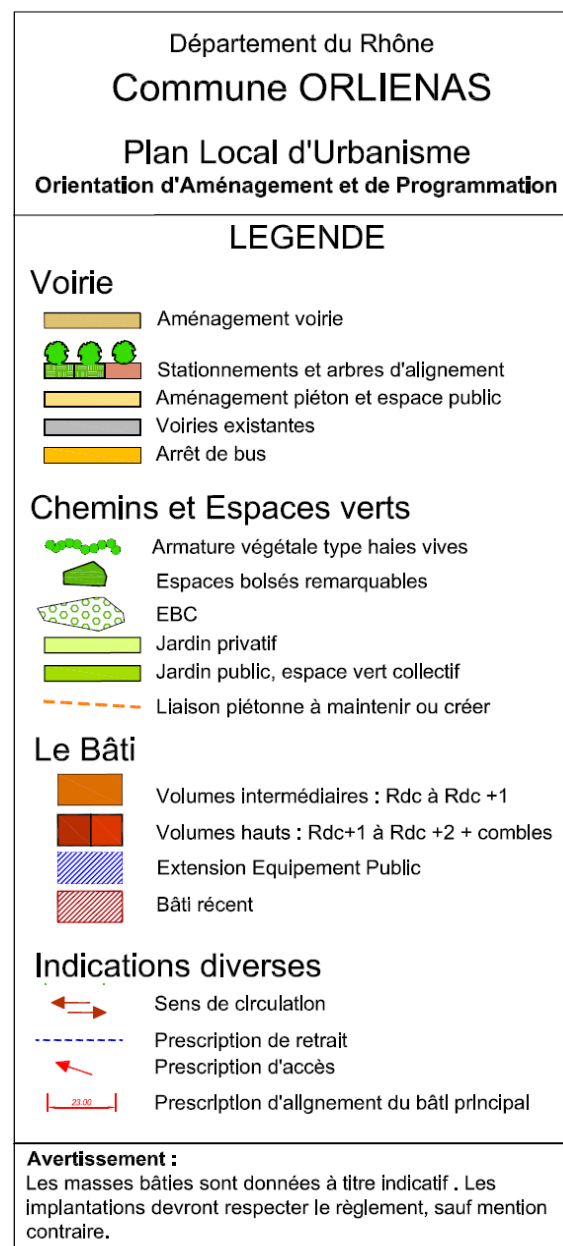
Il demeure une Insuffisance d'accès et de maillage viaire entre la route de Jalloussieux et le chemin de Trêve de la Croix.

Parti d'aménagement

- **Maintenir** le caractère rural des voies et **Maîtriser** l'urbanisation de ce secteur.
- **Améliorer le maillage viaire**, en tirant parti des opérations en cours, notamment en assurant une liaison entre la route de Jalloussieux et le chemin de Trêve de la Croix.

Orientations d'Aménagement et de Programmation:

- **Proposer** une voirie de desserte interne et une liaison piétonne entre la route de Jalloussieux et le chemin de Trêve de la Croix avec des prescriptions d'accès et un emplacement réservé. **Organiser** l'offre de stationnement de proximité en dehors de la voie.
- **Proposer** une servitude de mixité sociale avec un minimum de 30 % de la S.D.P. en logement locatif aidé.
- **Diversifier** l'offre de logements sous la forme d'un habitat groupé ou petit collectif avec une densité de 25 logements à l'hectare.
- **Ce secteur** est classé en zone AU (urbanisation à long terme) et nécessite le renforcement des équipements publics (accès, voirie, VRD, ..). Il est urbanisable suivant une modification ou une révision du PLU.



Bilan des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le bilan de la constructibilité de chaque secteur est donné à titre indicatif et calculé sur la base des schémas en respectant une densification de l'ordre de 25-30 logements à hectare.

A - Simulation sur les OAP en zone Urbaine Ua, immédiatement constructibles

Secteurs	Emprise projet	Niveaux	Logements	Mixité sociale	Population
Secteur 2: <i>Les Terreaux</i>	0,15 hectare	RDC+2	4 à 6	30%	14
Secteur 3: <i>Les Veloutiers/ La Conchette</i>	0,52 hectare	RDC+1+c à +2	18 à 20	30%	48
Total :	0,67 hectare		22 à 26		62

Le total de logements est estimé entre 22 et 26, dont 8 environ en locatif aidé.

B - Simulation sur les OAP en zone à Urbaniser AUa et AUb immédiatement constructibles

Secteurs	Emprise projet	Niveaux	Logements	Mixité sociale	Population
Secteur 1: <i>Centre Bourg / Le Chater</i>	0,64 hectare	RDC+2	20	50 %	48
Secteur 4: <i>Frange Ouest du château</i>	1,58 hectare	RDC+1+c à +2	45	30 %	108
Total :	2,22 hectares		65		156

Le total de logements estimé à 65, dont 24 en locatif aidé.

C - Simulation sur les OAP en zone à A Urbaniser AU de moyen à long terme

Secteurs	Emprise projet	Niveaux	Logements	Mixité sociale	Population
Secteur 5: <i>Trêve du Gain</i>	0,58 hectare	RDC+1+c	14	30%	33
Secteur 6: <i>La Bonnette</i>	0,30 hectare	RDC+1+c	8	30%	19
Secteur 7: <i>Jalloussieux 1</i>	0,27 hectare	RDC+1+c	7	30%	17
Secteur 8: <i>Jalloussieux 2</i>	0,21 hectare	RDC+1+c	5	30%	
Secteur 9: <i>Trêve de la Croix</i>	0,33 hectare	RDC+1+c	9	30%	
Total :	1,69		43		103

Le total de logements estimé à 43, dont 13 en locatif aidé.

Le bilan des OAP laisse apparaître ainsi une capacité constructible **de l'ordre de 130 à 134 logements dont 45 logements en locatif aidé.**