

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

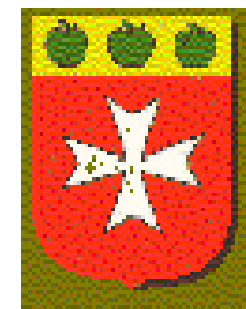


3

Orientations
d'aménagement
et de
programmation

Département du Rhône

Commune de
RONTALON



PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation du PLU : délibération du Conseil Municipal en date du 26 Octobre 2015

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 26 Octobre 2015

REVISIONS ET MODIFICATIONS

Modification n°1 du PLU : délibération du Conseil Municipal en date du 28 Juin 2021

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 28 Juin 2021

Révision allégée n°1 du PLU : délibération du Conseil Municipal en date du 28 Juin 2021

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 28 Juin 2021

Modification n°2 du PLU : délibération du Conseil Municipal en date du 24 Avril 2023

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 24 Avril 2023

Modification n°3 du PLU : délibération du Conseil Municipal en date du 31 Mars 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 31 Mars 2025

PREAMBULE

Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par l'article L123.1.4 du code de l'urbanisme. Il précise notamment que les OAP peuvent être définies « 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. [...] Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour les secteurs suivants :

- Gare
- Village Nord
- L'entrée Sud-ouest
- L'entrée Est du bourg
- L'entrée centre bourg Nord
- Les Chareilles
- Le cimetière
- Les Grandes Bruyères

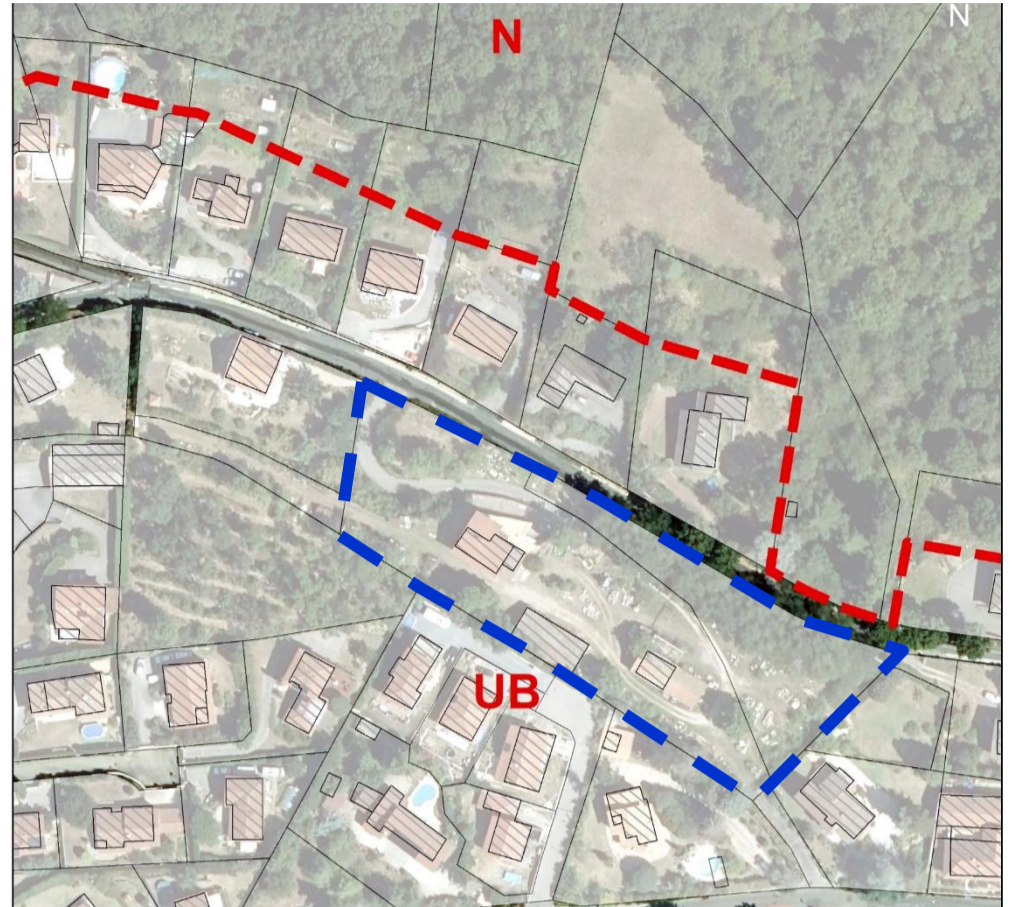
SECTEUR GARE

Descriptif :

- Secteur situé quartier de la gare, à l'Ouest du centre bourg,
- Périmètre permettant une réorganisation du secteur, à vocation d'équipement et d'habitat,
- Zonage UB,
- Parcelles AC 163 et AC 164
- Superficie totale : 5 620 m²,

Objectifs :

- Permettre le développement d'une opération mixte de logement
- Sécuriser les accès et la desserte,
- Valoriser le paysage et préserver l'habitation existante
- Organiser l'offre de stationnement d'habitat.



Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le périmètre de l'orientation d'aménagement d'une capacité de 18 à 20 logements maximum

Composition urbaine :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnement
- Urbaniser avec des formes urbaines adaptées au quartier,
- Possibilité de petits collectifs,

Au titre de l'article L.151-15 du CU :

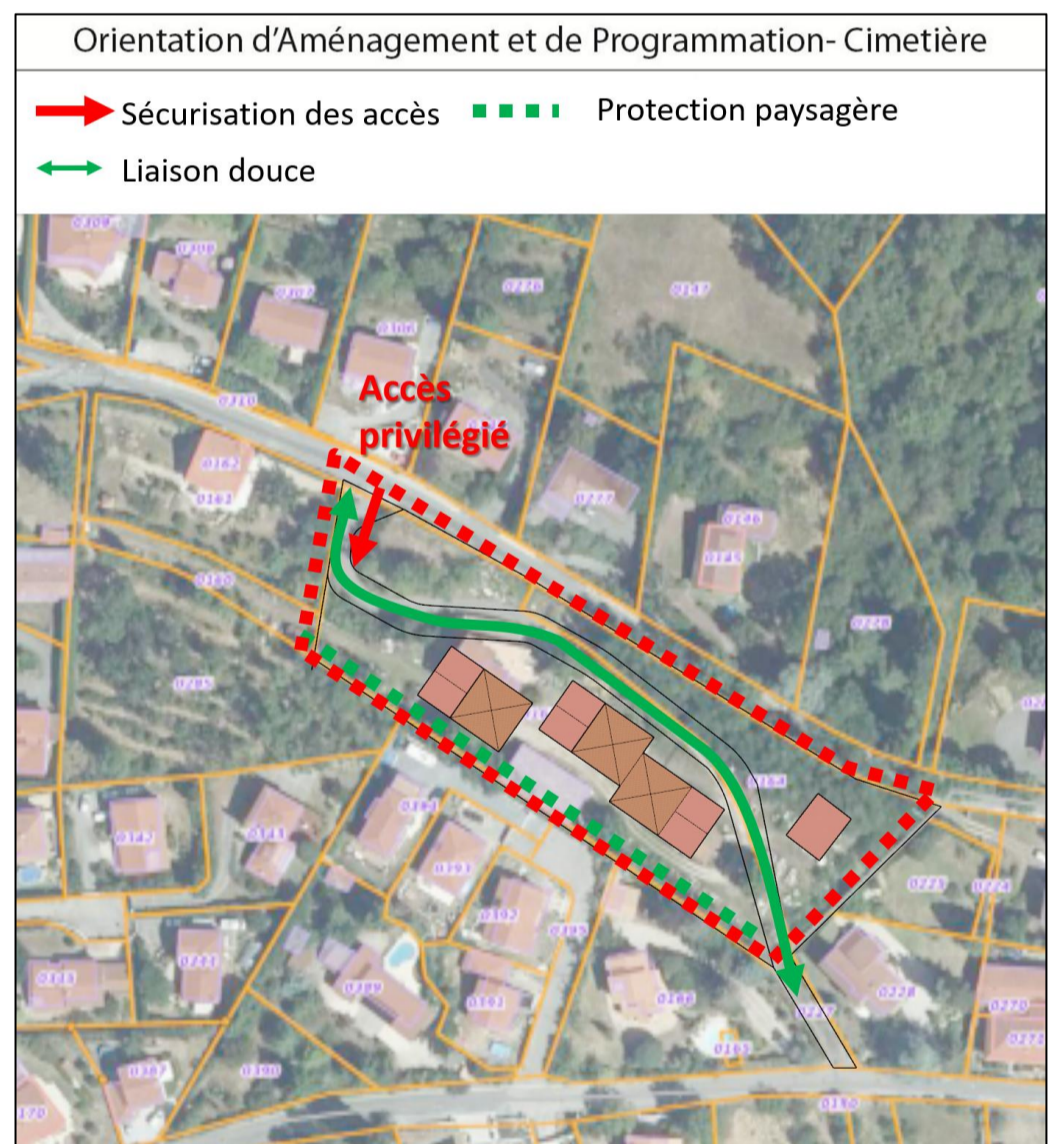
Réaliser une mixité au sein de l'opération avec la réalisation d'un minimum de 50% en logement abordable

Cadre de vie :

- Mettre en valeur les espaces verts et liaisons modes doux,
- Préserver les habitations voisines et construire en s'appuyant sur la pente
- Intégrer les stationnements sous les logements collectifs

Desserte et déplacements modes doux :

- Sécuriser les accès à la zone
- Permettre la mise en place d'une liaison douce



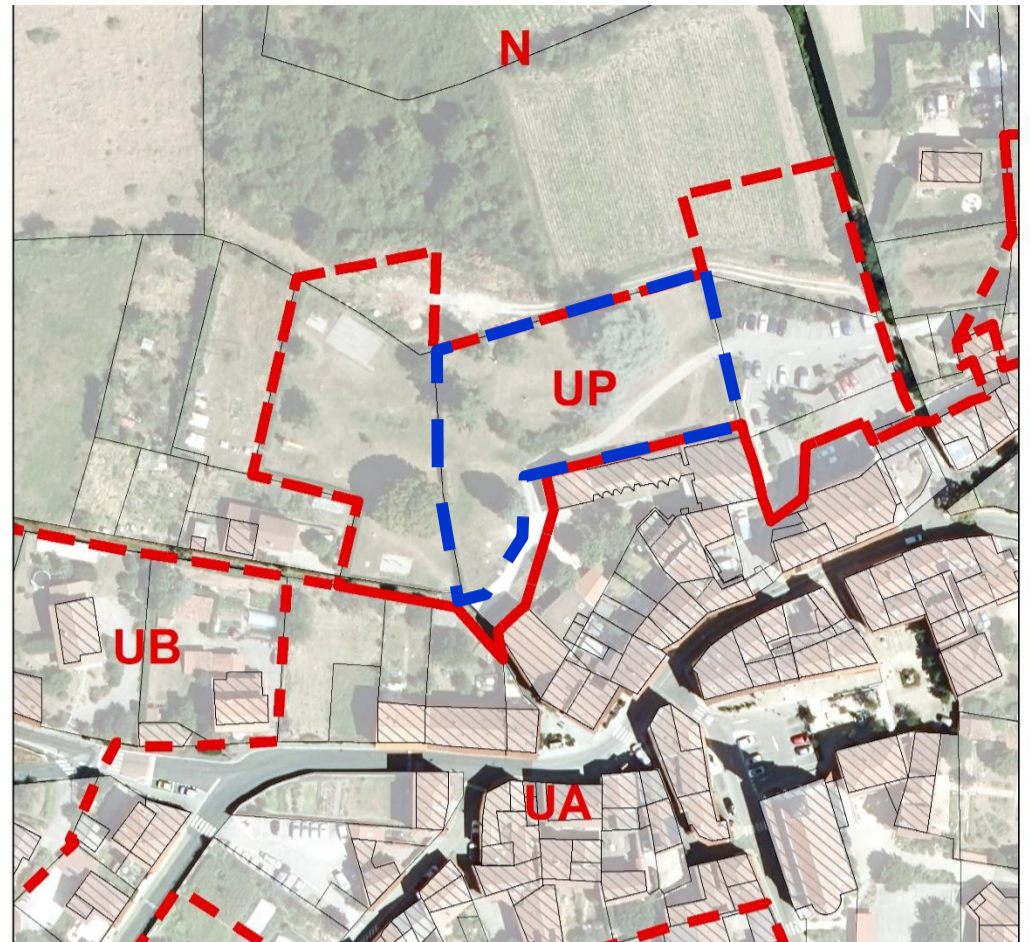
SECTEUR VILLAGE NORD

Descriptif :

- Secteur situé à proximité immédiate du centre bourg, en bordure du parc de l'ancien couvent, dans le secteur des équipements de la commune
- Tènement permettant l'accueil d'un programme de résidence pour personnes âgées
- Zone Up avec complément permettant l'accueil du programme,
- Parcelles AE 306
- Superficie totale : 3 800 m²,

Objectifs :

- Permettre le développement d'un programme de résidence pour personnes âgées tout en préservant les qualités paysagère et environnementale du Parc
- Sécuriser les accès et la desserte du secteur et organiser l'offre de stationnements
- Organiser l'accueil des randonneurs
- Préserver les grands arbres existants
- Valoriser les qualités paysagère et environnementale du parc en organisant notamment les cheminements piétons



Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Réalisation d'un projet d'ensemble autour d'une résidence en logement adapté à des personnes âgées

Composition urbaine :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant
- Urbaniser avec des formes urbaines adaptées au quartier,
- Possibilité de petits collectifs,

Au titre de l'article L.151-15 du CU :

Réaliser une mixité sociale, avec la réalisation de 8 à 10 logements maximum, dont un minimum de 50% pour les personnes âgées et/ou 50% en logement abordable

Cadre de vie :

- Mettre en valeur les espaces verts et préserver les grands arbres patrimoniaux
- Valoriser l'accès au parc public
- Valoriser les vues lointaines vers le nord (effet belvédère)

Desserte et déplacements modes doux :

- Assurer la continuité des liaisons modes doux vers le nord et la place du village
- Intégrer une offre de stationnement paysager en entrée de site

Orientation d'Aménagement et de Programmation – Village Nord

	Accès		Protection paysagère
	Parking		Habitat intergénérationnel
	Liaison douce		Arbres à préserver
			Emplacement réservé



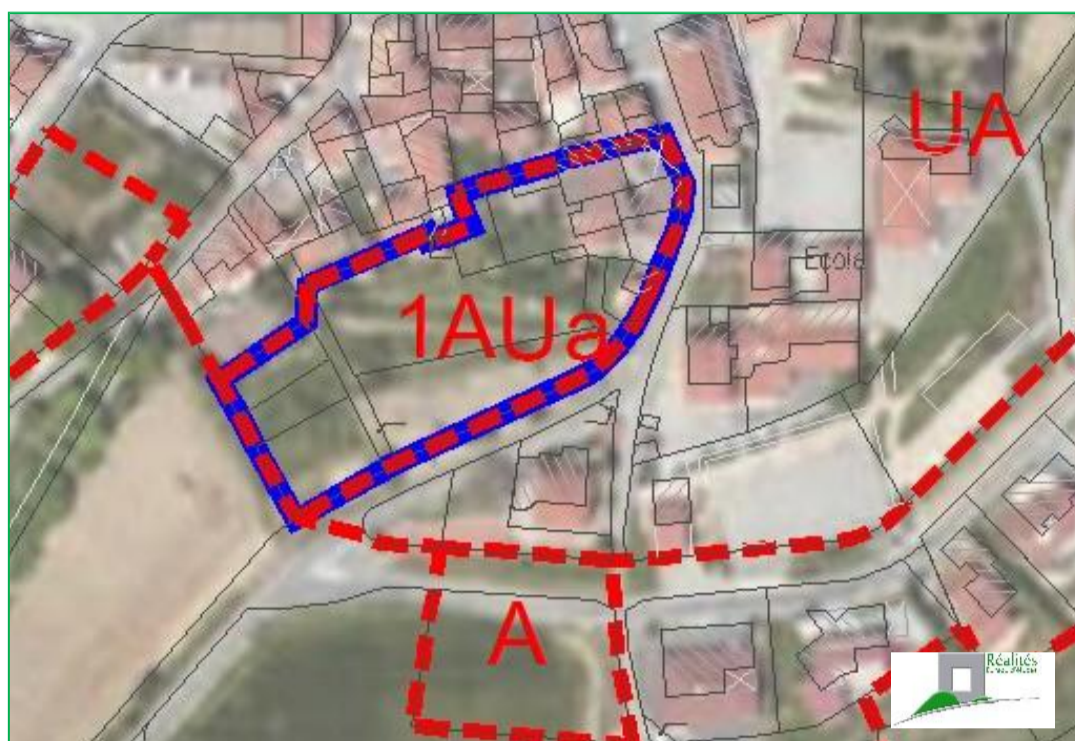
L'ENTREE SUD-OUEST

Descriptif :

- Secteur situé en entrée de bourg, le long de la RD115, entre le centre bourg et le quartier de Fondrieu,
- Périmètre d'étude défini à proximité de plusieurs équipements stratégiques pour la commune : école, mairie, église, salle des fêtes, salle communale, plateau sportif,
- Zone 1AUa sur l'ensemble de la zone concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation,
- Superficie : 4890 m².

Objectifs :

- Réaliser une opération de renouvellement urbain en entrée de bourg afin d'améliorer l'image de ce secteur, en supprimant des points noirs paysagers et démolissant des bâtiments vétustes,
- Marquer une véritable entrée de bourg, avec un front bâti le long de la RD115,
- Permettre la réalisation, d'une opération relativement dense, en continuité du tissu du centre bourg, et un accueil d'habitat mixte,
- Préserver la vue d'entrée de bourg sur le clocher de l'Eglise, élément de centralité du bourg,
- Prévoir la réalisation d'un parking important (50-70 places) pour desservir les équipements alentours, pouvant être en partie mutualisé avec le projet d'habitat.



Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Urbanisation réalisée au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone, en respectant les orientations d'aménagement définies.

Composition urbaine :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant,
- Réaliser une opération de renouvellement urbain avec des rénovations et/ou démolitions – reconstructions du bâti existant,
- Urbaniser avec des formes urbaines denses, avec uniquement de l'habitat collectif et/ou intermédiaire, en respectant une densité minimale de 40 logements à l'hectare, correspondant à un minimum de 20-25 logements,

Au titre de l'article L.151-15 du CU :

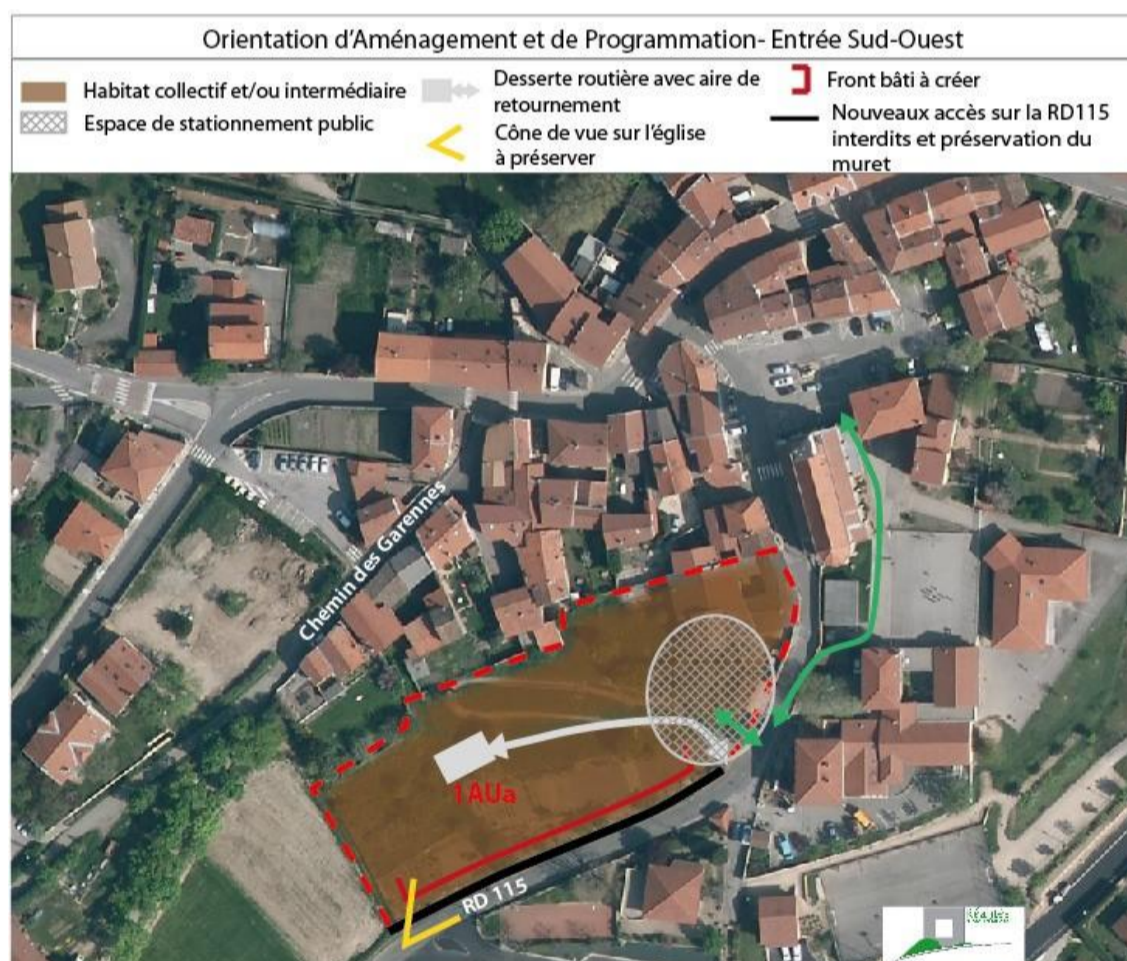
Réaliser une mixité sociale pour toute opération, avec un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux au sein de la zone, correspondant à un minimum de 10 logements.

Intégration paysagère :

- Réaliser un front bâti le long de la RD 115, avec un alignement des constructions, pouvant être en recul de la RD 115 (avec jardinnet, espace vert ou terrasse à l'avant),
- Préservation du muret en pierres sèches le long de la RD 115, excepté sur la partie nécessaire pour réaliser l'accès à la zone d'habitat
- Réaliser un aménagement paysager de qualité le long de la RD 115 (espace ouvert, espace arboré d'essences locales et variées, clôtures sans conifère),
- Urbaniser la zone mais en préservant la vue sur le clocher de l'église.

Desserte et déplacements modes doux :

- Prévoir une connexion piétonne en direction de la RD 115 et la liaison publique sécurisée de l'autre côté de la voie, en direction de l'école, la mairie et la place de l'Eglise,
- Prévoir la réalisation d'un parking public d'environ 50 à 70 places, plutôt sur la partie Est, de façon à être proche des équipements et moins nuisant pour l'habitat,
- Organiser la desserte routière interne de la zone, par la réalisation d'une voie de desserte de l'habitat et du parking, sur la partie arrière, avec un seul accès sécurisé sur la RD115, avec un espace de retournement suffisant.



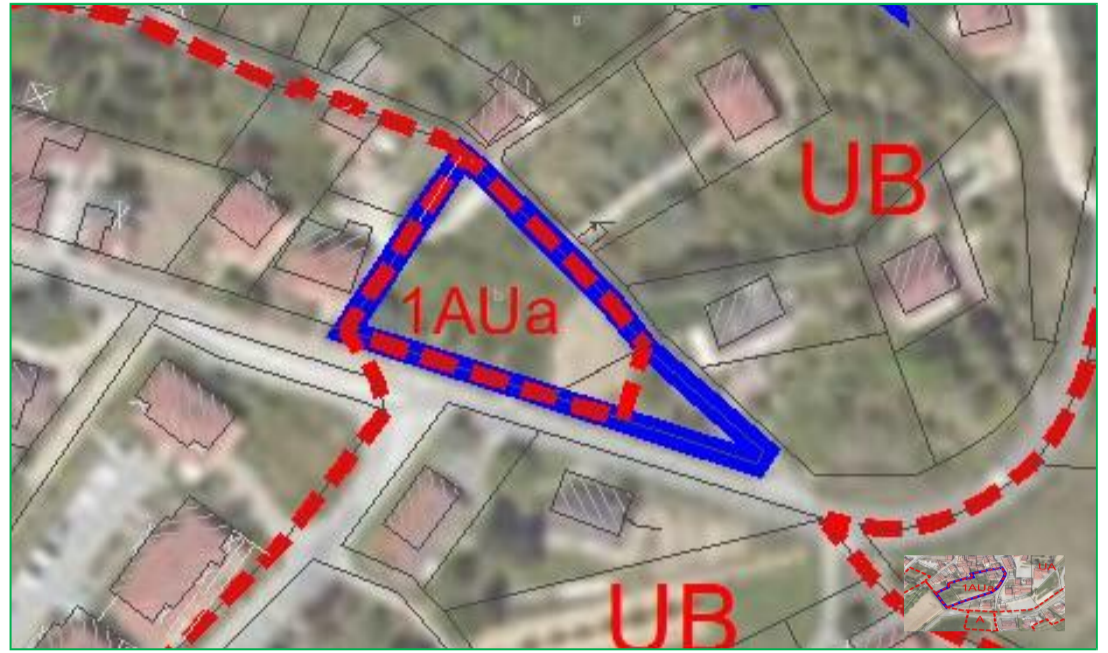
L'ENTREE EST DU BOURG

Descriptif :

- Secteur situé en entrée de bourg Est depuis la RD 75, en face du quartier de Fondrieu,
- Périmètre d'étude défini entre le Chemin des Chareilles et la RD 75,
- Zone 1AUa et zone UB sur l'ensemble de la zone concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation,
- Superficie : 2 075 m².

Objectifs :

- Marquer une véritable entrée de bourg, avec un front bâti le long de la RD75, en cohérence avec les bâtiments à proximité,
- Améliorer et sécuriser le carrefour entre la RD75 et le chemin des Chareilles,
- Préserver/conforter la qualité paysagère d'entrée de bourg,
- Favoriser une opération plutôt dense, avec des formes urbaines similaires à celles réalisées sur Fondrieu.



Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Composition urbaine :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant,

Au titre de l'article L151-41 4° du CU :

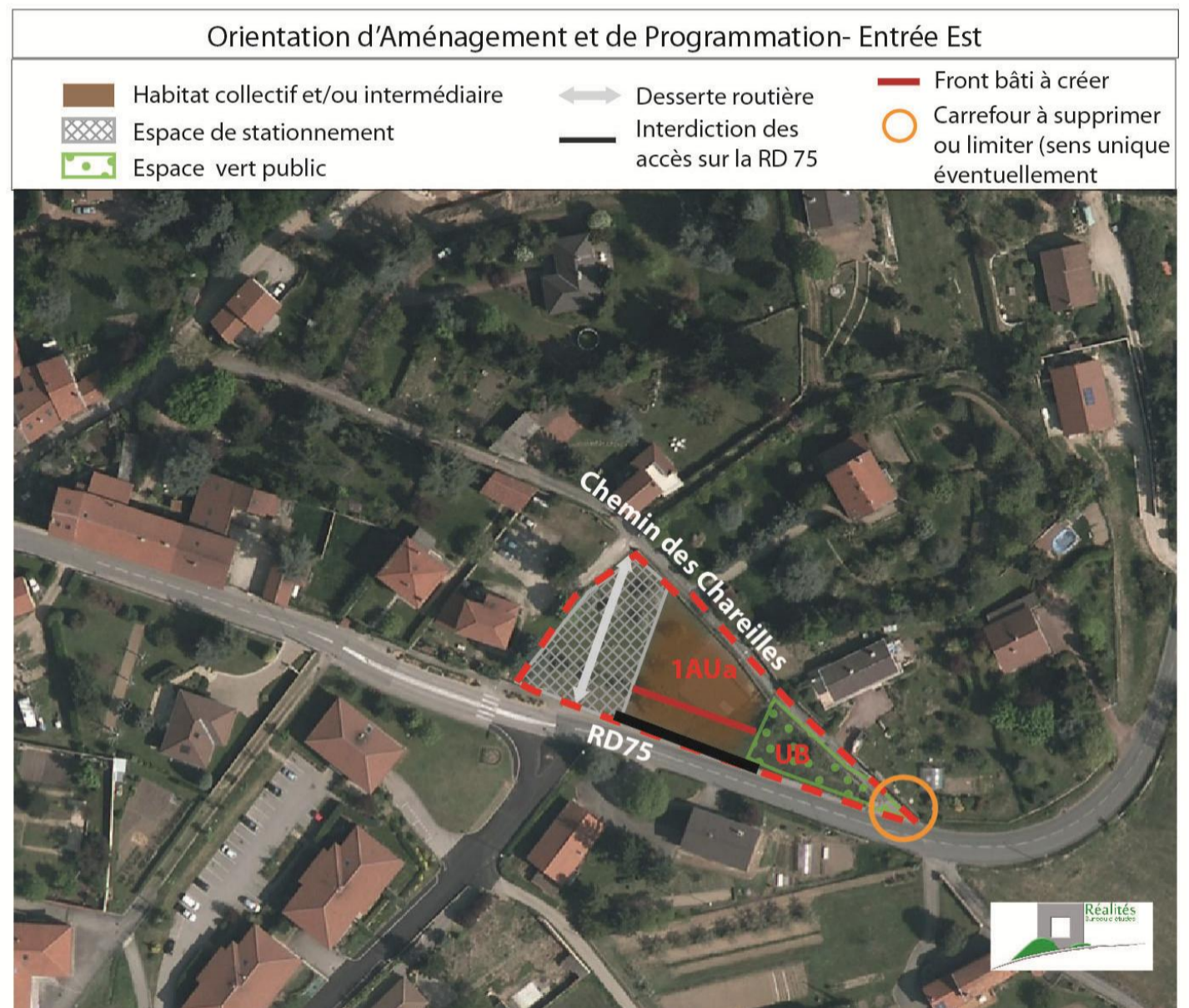
- Urbaniser avec des formes urbaines denses, avec uniquement de l'habitat collectif et/ou intermédiaire, en respectant une densité minimale de 40 logements à l'hectare, correspondant à un minimum de 10 logements,
- Réaliser une mixité sociale, avec la réalisation de 100% de logements locatifs sociaux, soit un minimum de 10 logements.

Intégration paysagère :

- Organiser le bâti avec le même alignement que les autres bâtiments, le long de la RD75.
- Réaliser un habitat similaire aux bâtiments voisins en R+2,
- Prévoir sur la partie Est, un espace vert public qualitatif, mettant en valeur la croix présente et le muret.

Desserte et déplacements modes doux :

- Prévoir la réalisation d'une voirie traversante entre la RD75 et le Chemin des Chareilles, à hauteur du carrefour existant entre la RD75 et la Route de Fondrieu,
- Supprimer à terme le carrefour existant entre le chemin des Chareilles et la RD75 ou mettre un sens unique,
- Interdire les nouveaux accès sur le chemin des Chareilles, excepté celui de la voie structurante à créer,
- Prévoir la réalisation d'un parking de part et d'autre de la nouvelle voie, pour desservir les nouveaux logements
- Organiser la desserte modes doux le long de la voie structurante.



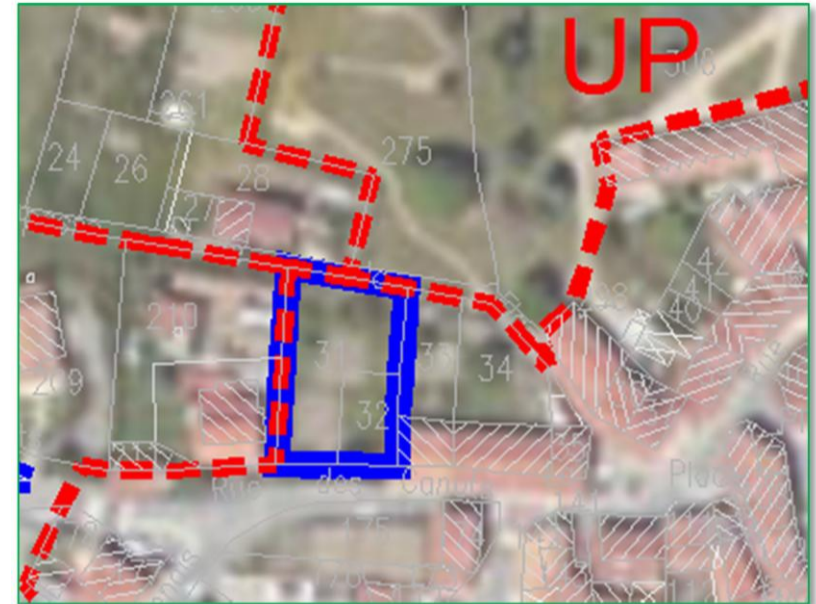
L'ENTREE DE CENTRE BOURG NORD

Descriptif :

- Secteur situé au carrefour entre la route du Paradis et la rue des Canuts,
- Périmètre d'étude défini entre la rue des Canuts au Sud et l'impasse de la Flache au Nord, à proximité d'équipements de loisirs, sur la partie Nord,
- Zone UB sur l'ensemble de la zone concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation,
- Superficie : 915 m².

Objectifs :

- Densifier ce secteur stratégique en continuité du tissu ancien dense,
- Poursuivre l'entrée de bourg et l'effet rue,
- Permettre une véritable desserte, adaptée, du pôle de loisirs, sur la partie Nord,
- Restructurer le carrefour, sur la partie Sud, en fermant l'espace et par la création d'un front bâti.



Principes de composition :

- Zone urbaine immédiatement constructible.

Composition urbaine :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant,
- Urbaniser avec des formes urbaines denses du centre-bourg, avec uniquement de l'habitat collectif, avec un minimum de 6 logements sur la partie Sud du secteur (parcelle hors emplacement réservé).







Intégration paysagère :

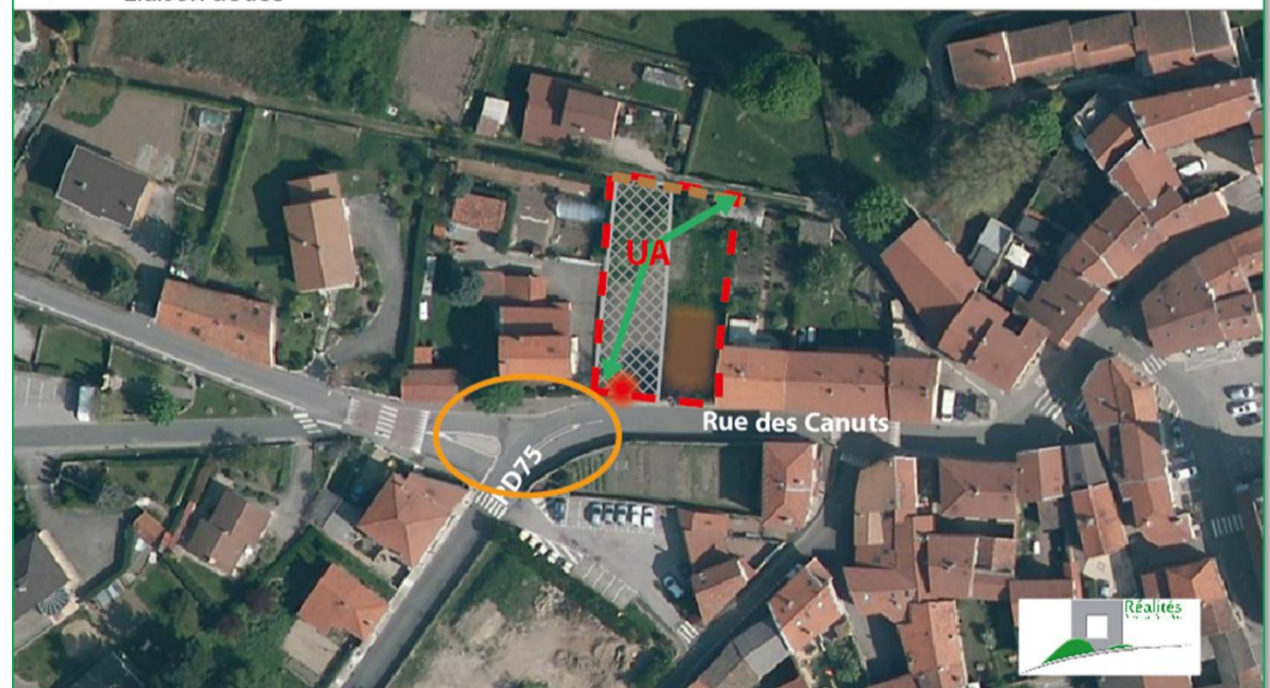
- Urbaniser à l'alignement de la rue des Canuts, RD 75,
- Réaliser un habitat similaire aux bâtiments voisins en R+2,
- Prévoir le maintien du muret, sur la partie Nord du secteur.

Desserte et déplacements modes doux :

- Créer un parking public paysager d'une quinzaine de places, avec la réalisation d'un espace vert et de liaisons modes doux
- Prévoir un arrêt de bus sécurisé le long de la rue des Canuts, RD75,
- Organiser une liaison piétonne en direction du jardin public et du centre de loisirs, sur la partie Nord de la zone,
- Réorganiser et sécuriser le carrefour entre la rue des Canuts, RD 75, et la Montée de la Chapelle.

Orientation d'Aménagement et de Programmation- Entrée centre bourg Nord

 Habitat collectif	 Maintien du muret	 Carrefour à réorganiser et sécuriser
 Espace de stationnement public et espace vert	 Desserte routière, seul accès	 Arrêt de bus sécurisé
 Liaison douce		



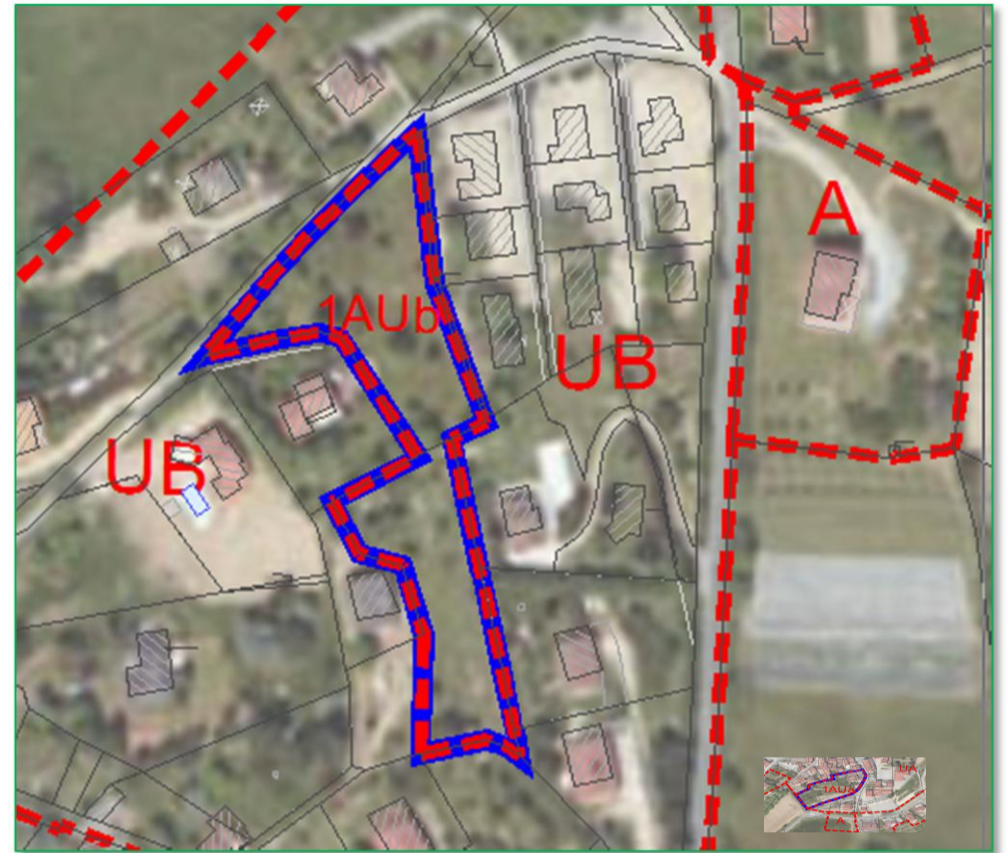
LES CHAREILLES

Descriptif :

- Secteur situé dans le quartier des Chareilles, à l'Est du bourg, quartier résidentiel,
- Périmètre défini sur des arrières de parcelles, donnant sur la rue des Chareilles côté Nord et sur un chemin reliant le secteur au chemin des Chareilles, côté Sud,
- Zonage 1AUb,
- Superficie : 4 610 m²

Objectifs :

- Organiser la densification du quartier des Chareilles, situé à proximité du centre bourg,
- Prévoir la desserte de l'ensemble des parcelles qui composent le secteur,
- Prendre en compte les caractéristiques des formes urbaines alentours, l'opération de Fondelys comme les constructions limitrophes.



Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

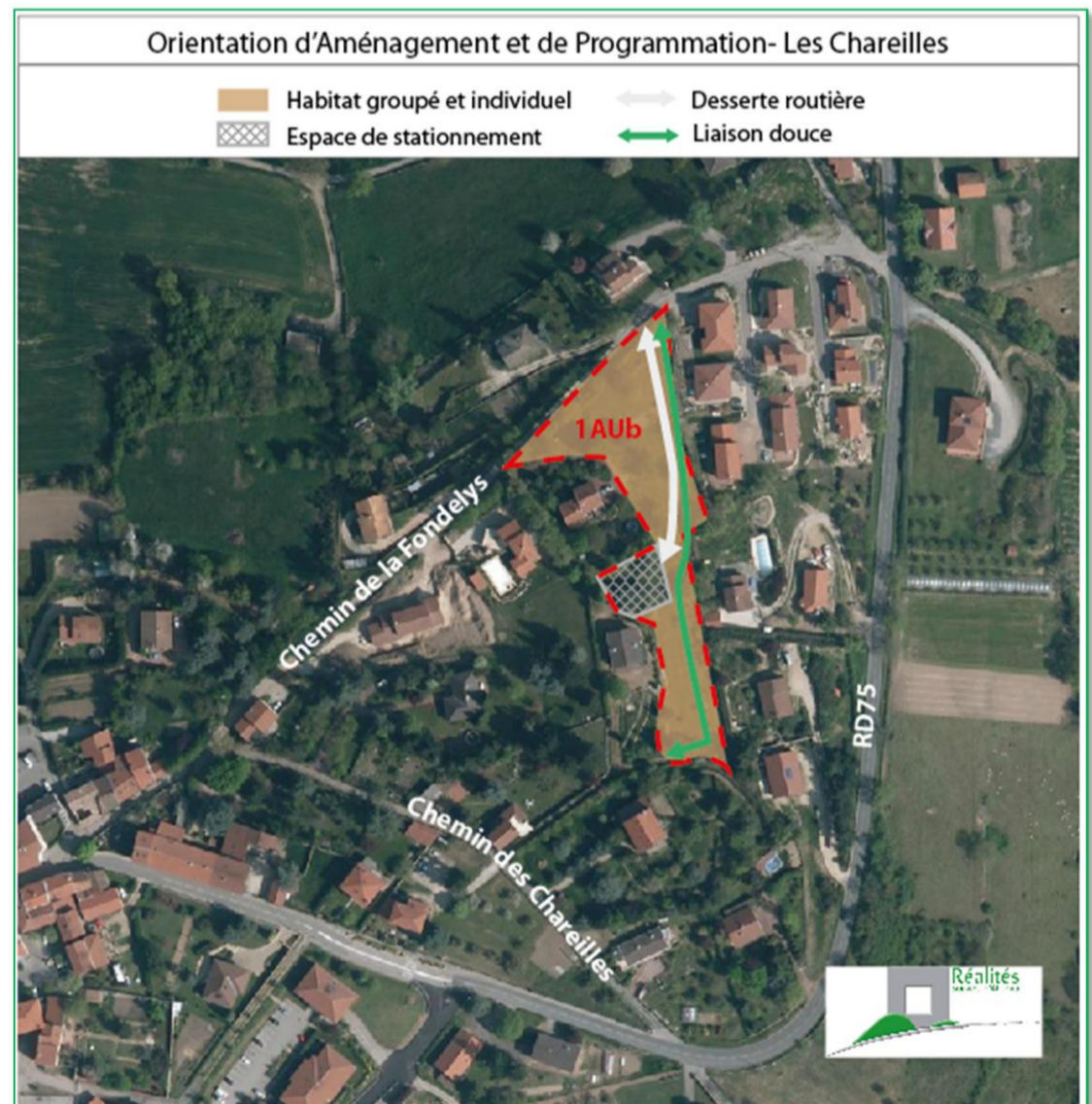
Composition urbaine:

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant,
- Urbaniser avec des formes urbaines adaptées au contexte, avec un maximum de 3 logements individuels et un minimum de 5 logements groupés, comportant au total 8 – 10 logements.

Au titre de l'article L.151-15 du CU, l'aménagement devra proposer 50% de logements abordables

Desserte et déplacements modes doux :

- Prévoir la réalisation d'une voirie de desserte, mais non traversante, avec une aire de retournement adaptée,
- Prévoir la réalisation d'un parking de desserte, pour les logements le plus au Sud, avec une desserte piétonne pour ces logements en bande,
- Organiser une liaison modes doux traversante entre la rue de Fondelys et la rue des Chareilles.



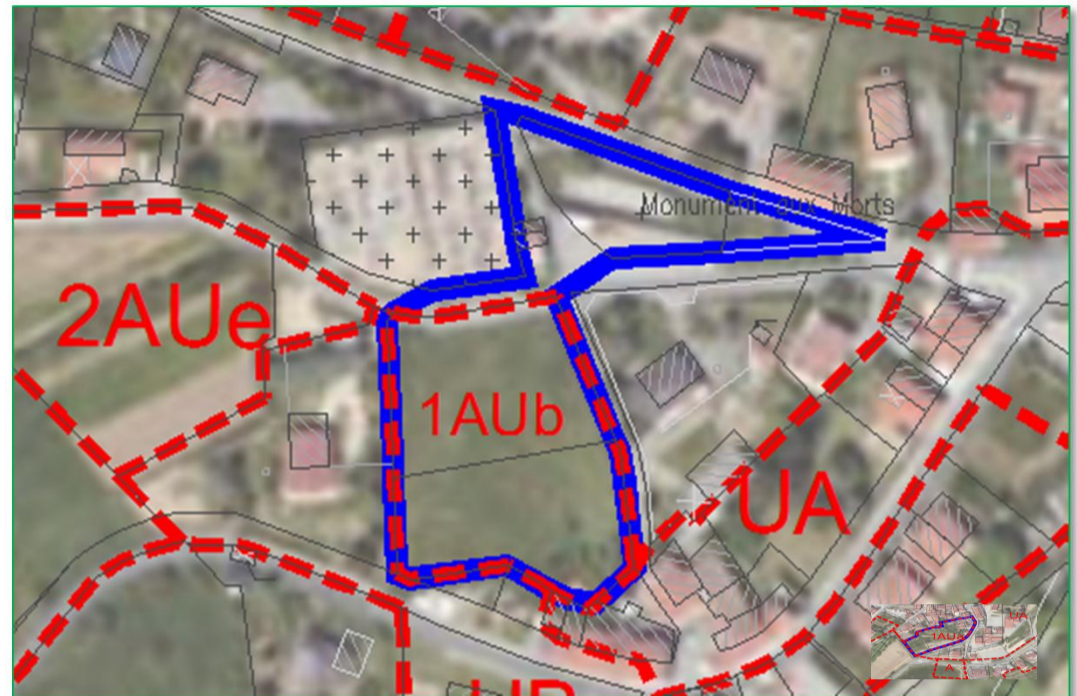
LE CIMETIERE

Descriptif :

- Secteur situé à l'Ouest du centre bourg, à l'Est et au Sud du cimetière,
- Périmètre permettant une réorganisation du secteur, à vocation d'équipement et d'habitat,
- Zonage 1AUb sur la partie Sud et zonage UB sur la partie Nord,
- Superficie totale : 5 400 m²,
- Superficie de la zone 1AUb : 3 400 m².

Objectifs :

- Réorganiser et mettre en valeur les espaces publics,
- Permettre l'extension du cimetière et mettre en valeur la chapelle,
- Préserver du stationnement public pour les équipements,
- Marquer l'entrée dans le centre bourg de manière qualitative depuis le quartier des Grandes Bruyères,
- Organiser l'urbanisation résidentielle de la partie Sud de ce secteur.



Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la zone 1AUb.

Composition urbaine (zone 1AUb) :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant,

Au titre de l'article L151-41 4° du CU :

- Urbaniser avec des formes urbaines adaptées au quartier, avec uniquement de l'habitat groupé, avec un minimum de 5 à 7 logements sur la partie Sud du secteur,
- Réaliser une mixité sociale, avec la réalisation de 100% de logements locatifs sociaux, soit un minimum de 5 à 7 logements.









Cadre de vie :

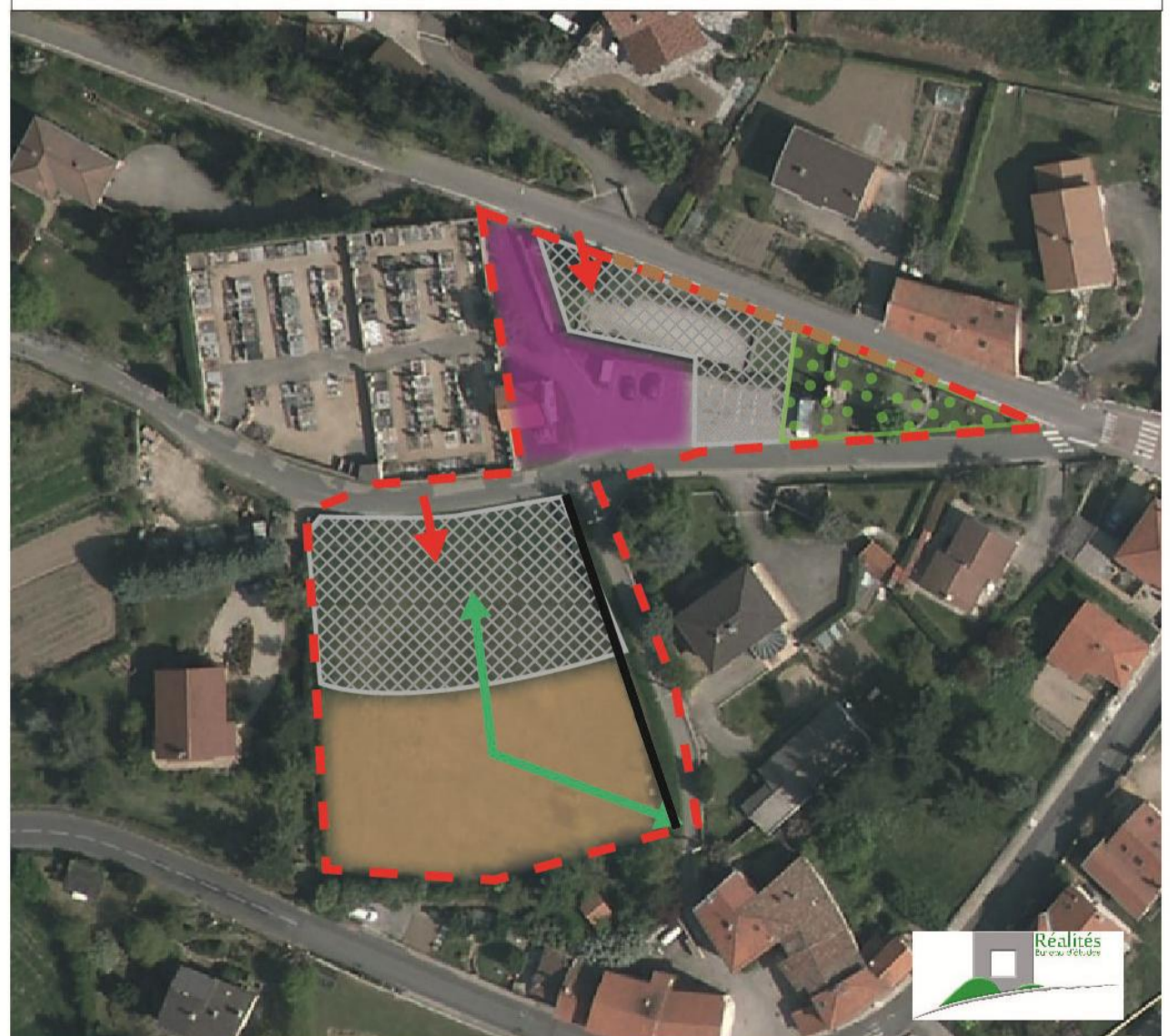
- Réorganiser les espaces et les vocations autour du cimetière,
- Organiser l'extension du cimetière et la mise en valeur de la chapelle, sur la partie Est du cimetière existant,
- Maintenir le muret, le long de la route du Paradis,
- Mettre en valeur les espaces verts et liaisons modes doux, sur la partie Nord-Est de la zone.

Desserte et déplacements modes doux :

- Créer un parking public d'une trentaine de places sur la partie Nord de la zone 1AUb, en face du cimetière, avec un accès sécurisé depuis la Montée de la Chapelle,
- Mutualiser les accès à ce parking public et la zone d'habitat et limiter les accès sur le chemin de la Roche,
- Organiser une liaison modes doux au sein de la zone 1AUb, en direction du hameau de la Roche.
- Organiser un parking public le long de la route du Paradis, avec un accès sécurisé, et en maintenant le muret et les espaces verts présents à l'Est,
- Préserver un parking public le long de la Montée de la Chapelle.

Orientation d'Aménagement et de Programmation- Cimetière

	Habitat groupé		Nouveaux accès limités
	Espace de stationnement public		Maintien du muret
	Extension du cimetière et mise en valeur de la chapelle		Mise en valeur des espaces verts et liaison douce
	Accès sécurisé		Liaison douce



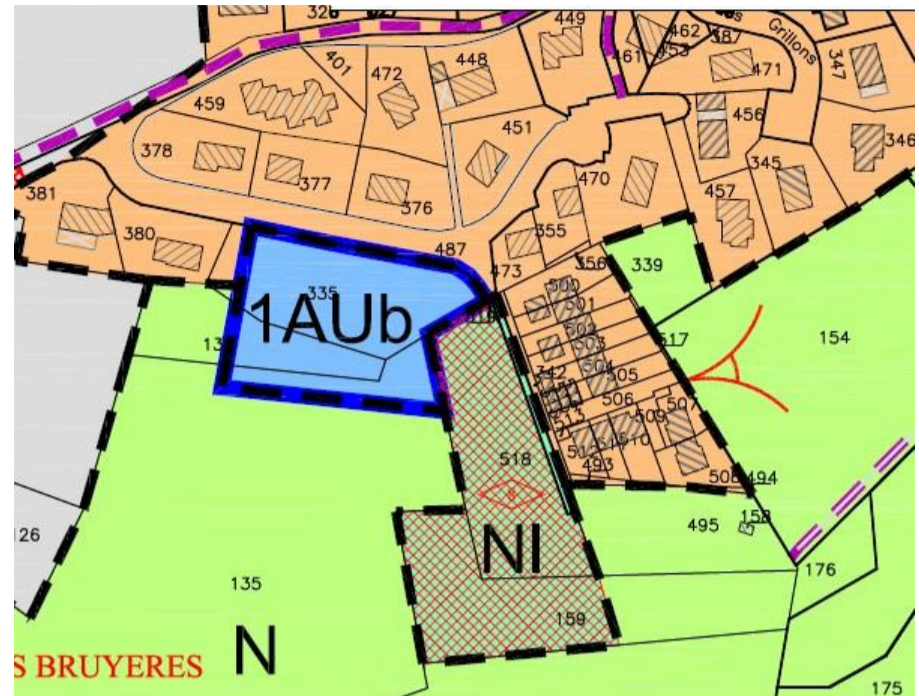
LES GRANDES BRUYERES

Descriptif :

- Secteur situé au Sud du quartier des Grandes Bruyères, en limite de la zone de loisirs,
- Zone 1AUb sur l'ensemble de la zone concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation,
- Superficie : 3 130 m².

Objectifs :

- Organiser la densification du quartier des Grandes Bruyères,
- Urbaniser ce secteur, dans la continuité de la dernière opération de lotissement réalisée.



Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble en une seule opération.

Composition urbaine :

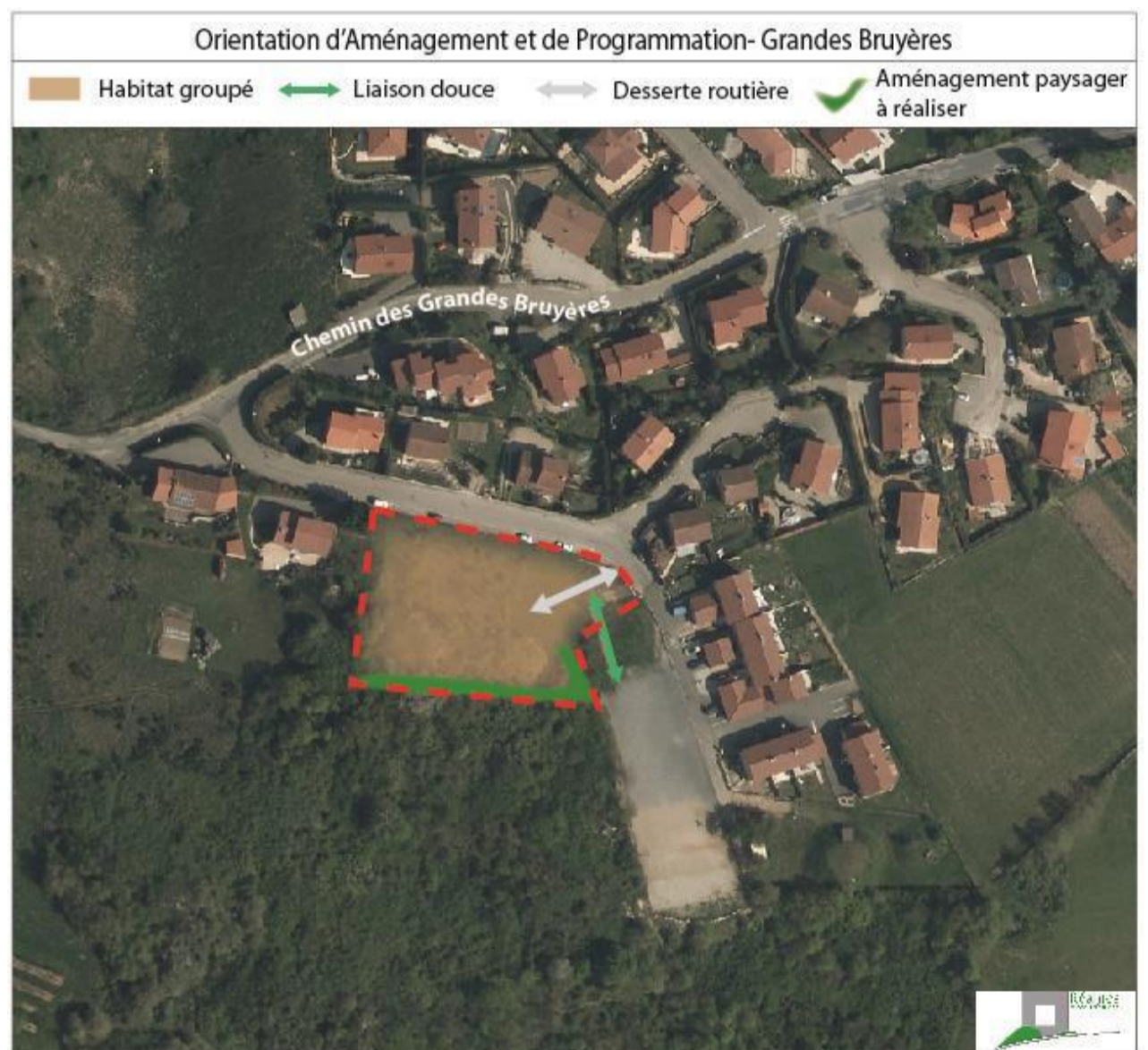
- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant,
- Urbaniser avec des formes urbaines adaptées au quartier, avec uniquement de l'habitat groupé, en respectant une densité minimale de 20 logements à l'hectare, correspondant à un minimum de 6 logements.

Intégration paysagère :

- Réaliser un aménagement paysager de qualité sur la partie Sud et Est du secteur en limite avec la zone de loisirs.

Desserte et déplacements modes doux :

- Organiser la desserte interne de la zone en prévoyant également un accès à la zone de loisirs NI, au Sud, pour du stationnement,
- Prévoir la réalisation d'une liaison modes doux en direction de la zone de loisirs.



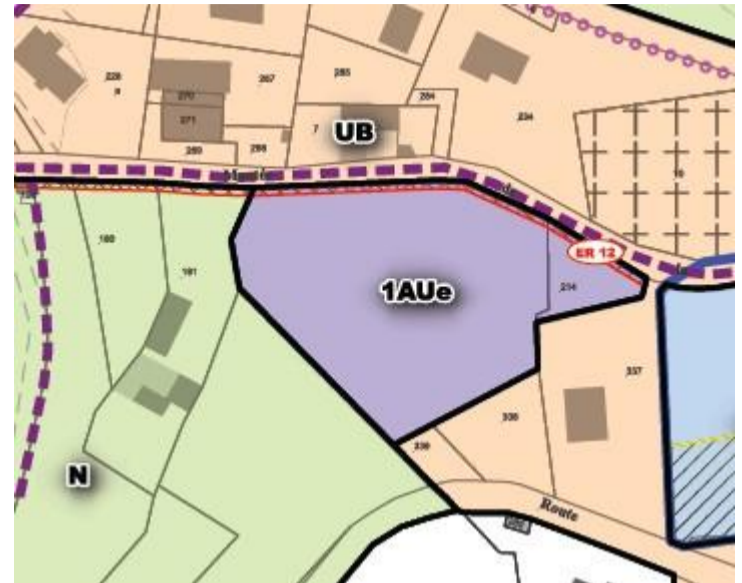
ZONE A VOCATION ECONOMIQUE 1AUe, AUX GRANDES BRUYERES

Descriptif :

- Secteur situé au Sud du quartier des Grandes Bruyères, entre le Bourg et les Grandes Bruyères, de l'autre côté du cimetière,
- Zone 1AUe à vocation d'activités économiques sur l'ensemble de la zone concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation,
- Superficie : 3 130 m².

Objectifs :

- Répondre aux besoins des entreprises locales de se développer et/ou délocaliser,
- Réaliser un hameau d'entreprises en lien avec la politique économique intercommunale,
- réaliser une opération s'intégrant dans le site et limitant les nuisances par rapport aux habitations présentes.



Principes de composition :

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

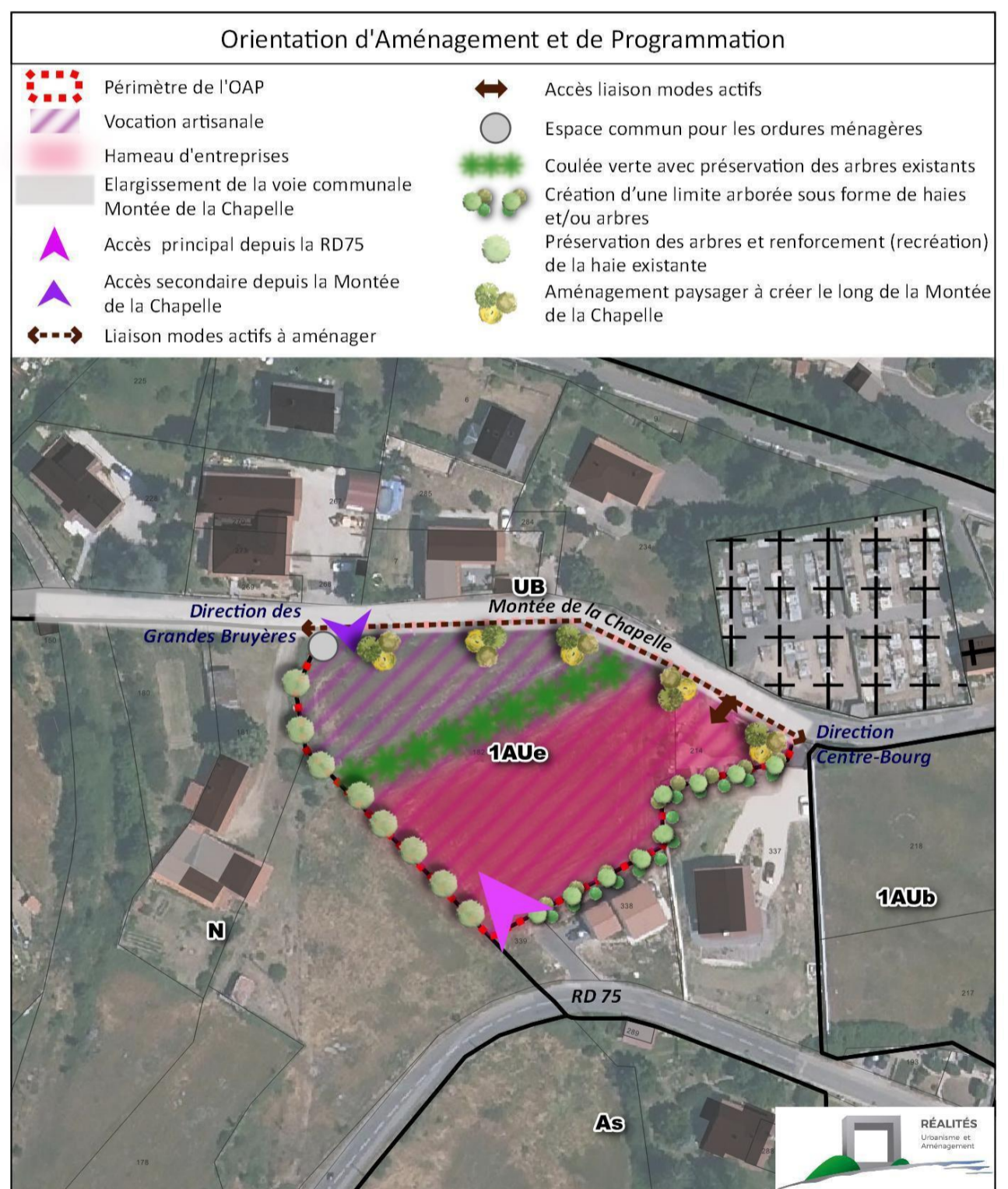
- Urbanisation de la zone au fur et à mesure de son équipement interne, avec minimum 2 opérations distinctes :
 - o Une vocation artisanale distincte au Nord
 - o Un hameau d'entreprises en partie Sud.

Composition urbaine :

- Aménager une zone pour une vocation principalement artisanale/ industrie.
- Réalisation d'un lot artisanal sur la partie Nord avec une construction s'adaptant à la topographie du terrain.
- Réalisation d'un hameau d'entreprises sur la partie Sud.
- Volonté de tenter de mutualiser les espaces au sein du hameau d'entreprises (espaces partagés entre les entreprises).
- Aménagement d'un espace de collecte des ordures ménagères le long de la Montée de la Chapelle, à proximité de l'accès secondaire.
- Localisation des espaces de dépôts, stockages, des parties moins esthétiques, des pompes de chaleur... sur les parties moins visibles du bâtiment ou tènement depuis la Montée de la Chapelle et non en vis-à-vis des habitations existantes. Ces espaces seront intégrés au sein d'un accompagnement paysager.

Intégration paysagère :

- Réaliser un aménagement paysager de qualité le long de la Montée de la Chapelle, avec la plantation de bosquets d'arbres d'essences diversifiées.
- Maintien des arbres existants au milieu de la zone, constituant une coulée verte entre le lot artisanal et le hameau d'entreprises.
- Maintien de la haie existante en limite Sud avec la zone d'habitat, et renforcement de cette haie.
- Création d'une haie bocagère d'essences variées sur le pourtour de la zone économique, en limite Ouest.



Desserte et déplacements modes actifs (piéton, vélo, trottinette...) :

- Desserte à la zone par un accès principal au Sud depuis la RD 75, depuis un accès déjà existant.
- Desserte secondaire pour le lot artisanal au Nord depuis la Montée de la Chapelle.
- Une liaison routière permettant de rejoindre les 2 accès sera privilégiée pour desservir l'ensemble du site, sauf en cas de contraintes techniques particulières.
- Elargissement de la Montée de la Chapelle pour sécuriser les déplacements modes actifs (présence d'un emplacement réservé) en direction du centre-bourg.
- Prévoir la réalisation d'une liaison modes actifs entre le hameau d'entreprises et la Montée de la Chapelle.
- Volonté de mutualiser les stationnements au sein du hameau d'entreprises.
- Aménagement de stationnements perméables pour les véhicules légers, hormis si la réglementation l'interdit.