

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 1

Commune de
SAINT GERMAIN NUELLES

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la modification n° 1 du PLU
en date du 9 mars 2020.



Suite aux lois Grenelle 2 du 12 juillet 2010, ALUR du 24 mars 2014 et à la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, des évolutions, notamment du code de l'urbanisme s'opèrent.

Le code de l'urbanisme précise aux articles L.151-6 et L.151-7 en particulier que « **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 et les déplacements.**

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 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. »

Un développement urbain « harmonieux et maîtrisé » permettant de conforter les centres-bourgs de Saint Germain et de Nuelles

La Commune de Saint Germain Nuelles, née de la fusion récente des Communes de Saint Germain-sur-l'Arbresle et de Nuelles, expose, son ambition de rechercher « un modèle de développement pour **Réussir Saint Germain Nuelles et conserver l'équilibre semi-rural de la commune** ».

Le territoire communal compte désormais, en plus des hameaux importants comme Glay, La Charrière, Conzy et les Guérins, les deux bourgs de Saint Germain et de Nuelles, considérés il y a peu comme deux polarités distinctes, et identifiées comme tel par exemple par le SCOT de l'Ouest Lyonnais. La municipalité souhaite, dans le cadre de son projet, conforter ces deux bourgs comme lieu de vie et d'échange, par un aménagement urbain maîtrisé et de qualité. En effet, le projet communal vise notamment à poursuivre la diversification du parc de logements en proposant une offre complémentaire de logements pour tous. Les élus veillent également à travers ce projet à la bonne intégration urbaine des futures opérations et souhaitent garantir le maintien d'un taux de croissance démographique raisonné, proche de 1 %.

La priorité a été donnée à l'urbanisation des dernières dents creuses, ainsi qu'à trois opérations en renouvellement urbain, au sein de l'enveloppe urbaine. Ainsi plusieurs parcelles de 2 000 m² à 6 000 m² situées sur la partie Sud du territoire, autour des deux centre-bourgs et proches de la ville-centre de l'Arbresle, sont repérées. Les secteurs visés en renouvellement urbain sont situés en continuité des deux bourgs et concernent d'anciennes habitations à rénover / réhabiliter ainsi qu'une friche artisanale à transformer en logements. Les principes d'aménagement des secteurs potentiellement urbanisables s'adaptent à leur localisation. Il retient principalement une diversification des typologies d'habitat en adéquation avec, la proximité des différents services, commerces et équipements, l'environnement (le site et le paysage au sens large), et les formes urbaines existantes sur les parcelles proches (habitat de type maisons de bourg accolées, en collectif et intermédiaire à proximité des bourgs, habitat individuel groupé, jumelé ou non en s'éloignant du centre sur les quartiers résidentiels existants). Parmi les dispositions fixées pour ces secteurs, la municipalité a souhaité échelonner dans le temps leur urbanisation. Trois phases sont retenues (2017-2020 / 2021-2024 / 2025-2028) pour permettre la maîtrise de l'urbanisation sur le territoire et garantir une progression démographique raisonnée.

Dans chacun des cas, la municipalité veillera à la qualité urbaine de ces futurs aménagements et à leur intégration dans un contexte urbain majoritairement constitué d'habitat individuel. Un traitement paysager des franges d'opérations sera demandé pour une meilleure intégration paysagère et urbaine de ces futurs aménagements.

Les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pages suivantes pour les secteurs à enjeux visent à :

- répondre aux différents besoins en logements par des typologies d'habitat définies par rapport à la situation du secteur et à ses caractéristiques, dans l'objectif de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle,
- développer majoritairement des formes d'habitat économes en espaces (habitat groupé et/ou petit collectif),
- valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère par rapport aux enjeux paysagers liés au patrimoine bâti et naturel,
- promouvoir un urbanisme de projet, attaché, en interne des futures opérations, à une réflexion globale de type approche environnementale, concourant à une qualité soucieuse de la vie des habitants (usage et perception, en particulier).

Orientations générales applicables

aux différents secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Déplacements

Les principaux enjeux d'amélioration de la mobilité sur Saint Germain Nuelles portent sur les modes doux à la fois sur et entre les deux bourgs mais également en direction des différents hameaux et de l'Arbresle. En effet, à l'échelle des déplacements intercommunaux, mais aussi communaux au vu du mitage historique et de la topographie, les déplacements individuels, en voiture ou autres..., resteront prédominant (la densité de population est trop faible pour justifier la création de liaisons bus à haut niveau de service susceptibles de rivaliser en performance avec la voiture particulière à moyen terme).

Le véritable enjeu pour Saint Germain Nuelles est de développer l'usage des modes doux sur les déplacements de courte portée, internes au territoire. La Commune veillera lors de la réalisation de ces futures opérations à développer et/ou renforcer les cheminements doux ou à sécuriser les espaces dédiés reliant les quartiers proches des centre-bourgs. La connexion et le prolongement de trottoirs et/ou de bandes cycles, l'instauration de lignes « pédibus » (ramassage scolaire à pied, organisé par des parents d'élèves bénévoles, suivant un itinéraire précis - le pédibus est une alternative à la dépose des enfants en voiture à l'école), mais également, l'aménagement d'abris ou locaux pour les vélos sont autant de réflexions à avoir lors des études relatives à des espaces publics comme à des projets privés...

Ainsi, les modes doux devront être pris en compte dans chaque opération d'urbanisation quelque-soit sa vocation (habitat, équipements, commerces) lors de la création et l'aménagement de voirie et des espaces verts ; une continuité devra être trouvée avec les aménagements existants ou à réaliser (créations de trottoirs, pistes cyclables...). Cette prise en compte se déclinera aussi dans les bâtiments avec des locaux ou espaces de stationnement abrités et sécurisés pour les cycles.

Gestion de l'eau

Assainissement des eaux pluviales :

Pour la gestion des eaux pluviales, il est exigé la récupération et la rétention à la parcelle de l'ensemble des eaux pluviales de la surface aménagée (toitures, espaces verts, voirie, trottoirs, etc...), L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée par les aménageurs à la suite de l'étape de récupération. Dans les cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, un ouvrage de rétention/régulation sera réalisé. Le rejet des eaux pluviales post régulation ou post infiltration s'effectuera en priorité dans le milieu naturel, le cas échéant dans le réseau d'eaux pluviales collectif et sur autorisation dans le réseau unitaire, avec un débit de fuite conforme au zonage d'assainissement (volet EP). La limitation de l'imperméabilisation des terrains est requise ; les matériaux perméables ou semi-perméables seront privilégiés, les toitures-végétalisées le cas échéant.

Une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée, notamment en aérien (noues et bassin d'infiltration paysager plutôt que canalisations et réservoir).

Assainissement des eaux usées :

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Eau potable

L'ensemble des secteurs à construire, urbaniser, ou renouveler, est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable.

Gestion de l'énergie

Les projets doivent favoriser un habitat bioclimatique, peu consommateur en énergie privilégiant les apports solaires.

L'objectif de réaliser des bâtiments basse consommation induit des implantations bâties et des dispositifs architecturaux facilitant les économies d'énergie en hiver (chauffage) et en été (climatisation). Ainsi, il est préconisé :

- de réaliser des bâtiments les plus compacts possibles (moins de surface de déperdition),
- d'implanter les bâtiments en veillant à ce qu'ils ne produisent pas d'ombre portée les uns sur les autres,
- de favoriser des implantations de constructions avec des orientations Nord-Sud lorsque l'ordonnement urbain le permet (absence d'obligation de continuité bâtie en bord de rue par exemple),
- d'organiser la distribution des logements avec un maximum d'exposition au Sud pour les pièces de jour,
- de concevoir des bâtiments économes en énergie (norme BBC Bâtiment Basse Consommation, isolation, consommation énergétique, ...),
- de recourir aux énergies renouvelables, aux énergies propres et aux réseaux de chaleur (géothermie, éolien, solaire, ...).

Performances environnementales générales

La prise en compte des aspects environnementaux doit être intégrée de façon globale et générale dans les projets, avec pour objectifs :

- une imperméabilisation minimum des sols favorisée par l'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables, c'est-à-dire de revêtements laissant traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées... éventuellement sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration) en particulier pour les aires de stationnement aériennes, les voies d'accès, les terrasses de plein pied. Le principe peut être appliqué aux toitures de bâtiments avec leur végétalisation,
- la réduction des pollutions, de la combustion d'énergie fossile et des émissions de gaz à effet de serre (diminution des consommations liées aux bâtiments, des besoins de déplacements en voiture particulière),
- la limitation de la consommation d'eau, notamment d'eau potable pour les habitants et la collectivité (alternative à l'utilisation de l'eau potable pour l'arrosage et le nettoyage grâce à des récupérateurs d'eau de pluie participant à une meilleure gestion des eaux pluviales, choix de plantations privilégiant une végétation adaptée au terrain et au climat...),
- la diminution, le tri et le recyclage des déchets de chantier avec une valorisation par leur réutilisation,
- la réduction du volume des déchets ménagers (collecte sélective, mode de consommation...),
- la valorisation des déchets organiques (compost via l'implantation de composteurs individuels ou collectifs, nourriture de poules ou autres),
- la préservation de la faune et de la flore (espaces de nature, jardins collectifs, végétalisation...).

1. SECTEURS « SAINT GERMAIN »

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES DIFFERENTS SECTEURS OAP

1. Secteur "Ravatel (2)" (Ub_{OA1}):

Echéancier : 1^{ère} tranche 2017 – 2020

Surface : 1 800 m²

Programme : environ 4 logements groupés et 1 individuel (26 logements / ha)

2. Secteur "Vavre" (Ub_{OA2} + SMS n° 3):

Echéancier : 1^{ère} tranche 2017 - 2020

Surface : 5 500 m²

Programme : environ 8 logements groupés et 2 individuels (18 logements / ha)
avec servitude de mixité sociale n° 3

3. Secteur "centre-bourg Saint Germain (1)"(Uao_{A3}+ SMS n° 1) :

Echéancier : 1^{ère} tranche 2017 - 2020

Surface des deux bâtiments : 500 m² / 800m²

Deux programmes distincts avec servitude de mixité sociale n° 1:

1. Bâtiment de 500m² : opération de rénovation / environ 4 logements collectifs (plus de 100 logements / ha) dont 2 logements locatifs sociaux, ainsi que des commerces et services implantés en RDC de l'opération,
2. Bâtiment de 800m² : opération de rénovation / environ 8 logements collectifs (100 logements / ha) dont 3 logements locatifs sociaux, ainsi que des commerces et services implantés en RDC de l'opération.

5. Secteur "la Charrière" (Aub_{OA5}):

Echéancier : 3^{ème} tranche 2025 - 2028

Surface : 1 800 m²

Programme : environ 4 logements groupés (22 logements / ha)

8. Secteur "Ravatel (1)" (AUb_{OA8}):

Echéancier : 3^{ème} tranche 2025 - 2028

Surface : 1 900 m²

Programme : environ 6 logements groupés (33 logements / ha)

12. Secteur "centre-bourg Saint Germain (2)" (Ua_{QA12+} SMS n° 2) :

Echéancier : 1^{ère} tranche 2017 - 2020

Surface : 1 200 m²

Programme : Opération de renouvellement urbain / environ 3 logements collectifs en R+1 (environ 25 logements / ha) avec servitude de mixité sociale n° 2, ainsi que des commerces et services implantés en RDC de l'opération.

13. Secteur "Le Colombier Sud" (Aub_{0A13} + SMS n° 5) :

Echéancier : 3^{ème} tranche 2025 – 2028

Surface : 2 600 m²

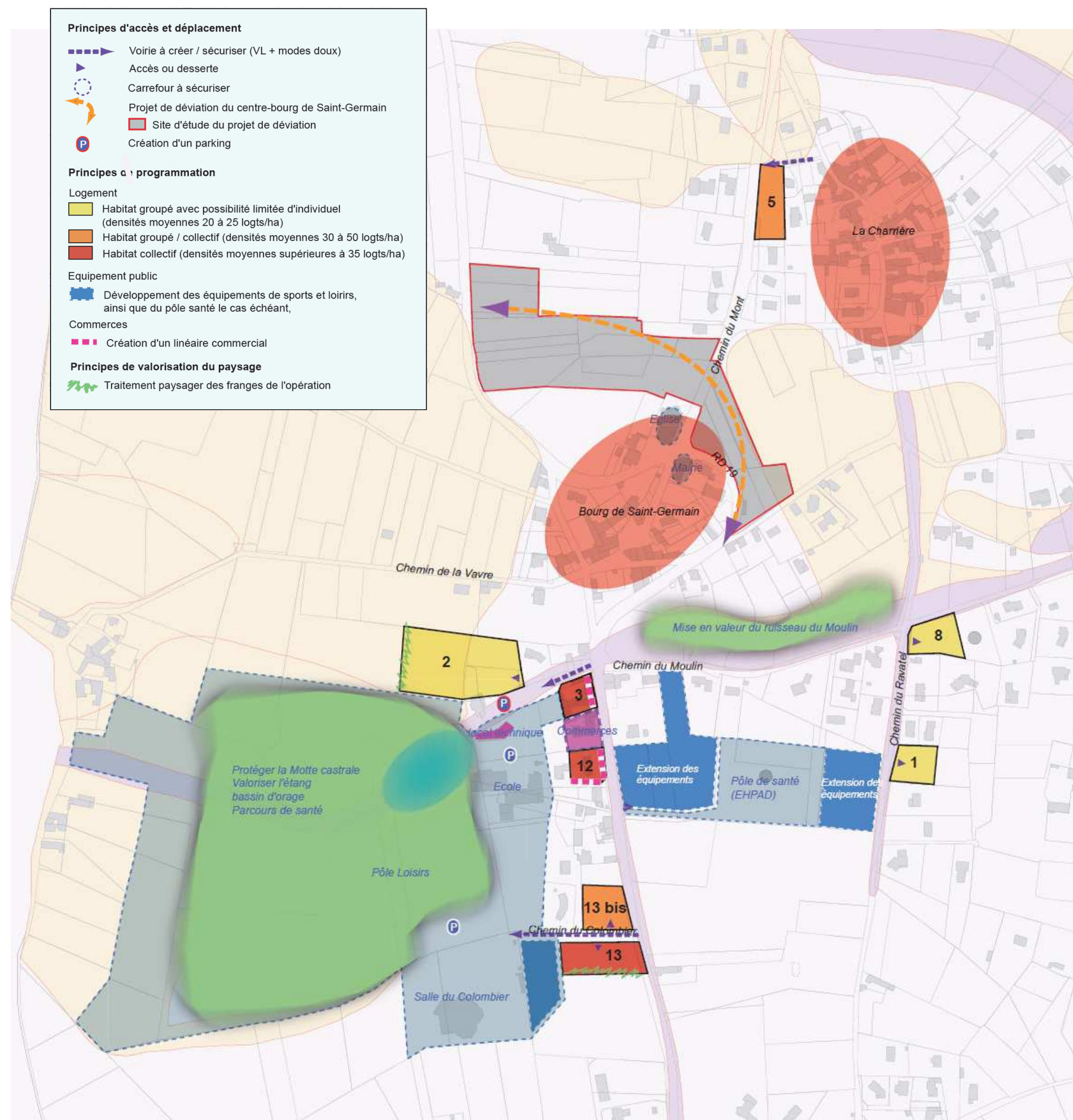
Programme : environ 10 logements collectifs (38 logements / ha) avec servitude de mixité sociale n° 5.

13 bis. Secteur "Le Colombier Nord" (Aub_{OA13} + SMS n° 4):

Echéancier : 3^{ème} tranche 2025 – 2028

Surface : 2 500 m²

Programme : environ 8 logements groupés / collectifs (32 logements / ha) avec servitude de mixité sociale n° 4.



1.1. Programme

Le programme de nouveaux logements porte sur l'ensemble des « dents creuses » et des espaces mutables existants qui pourraient être confortés et valorisés, à proximité du bourg de Saint-Germain (essentiellement dans sa partie Sud) et notamment des équipements et des commerces.

Les différents secteurs à urbaniser représentent au total une superficie **de moins de 2 hectares**, destinés au développement d'opérations d'habitat à court, moyen et long terme. Les espaces mutables à terme portent sur une surface d'environ **2 500 m²** prévue pour deux opérations distinctes. L'une consiste à rénover le bâtiment existant et permettre l'accueil en RDC de quelques commerces de proximité et services ; la deuxième opération en renouvellement urbain vise la réalisation d'une opération neuve à la place de la villa actuelle avec une offre de petits commerces et services également en RDC. Cette nouvelle offre commerciale permettra de compléter l'offre existante sur le bourg et surtout de recréer un linéaire animé en bordure de la RD 19.

L'objectif est de maîtriser et d'organiser le développement et l'aménagement de ces espaces résiduels au cœur d'espaces déjà bâtis. Ces secteurs sont pour certains des terrains cultivés ou en vigne. Ils pourraient permettre à terme la construction **d'environ 60 nouveaux logements** en collectif, intermédiaire et individuel groupé, de catégories diverses également (avec, à minima, **14 logements en locatif social minimum** notamment, servitudes inscrites). Une densité brute moyenne sur l'ensemble de ces secteurs peut être estimée à environ **31 logements par hectare**. Dans le détail, ces densités moyennes sont variables d'un secteur à l'autre, allant de 20 à plus de 50 logements à l'hectare sur les opérations en rénovation / renouvellement urbain. Ces densités et ces typologies choisies tiennent compte de la particularité du site, de sa proximité au bourg et des typologies environnantes.

Les hauteurs des typologies restent identiques à celles des bâtiments et maisons environnantes, comprises entre des rez-de-jardin et des rez-de-chaussée avec deux étage (R+2) maximum structurant le paysage urbain in fine notamment aux abords des RD 19.

Une **première tranche (2017-2020)** concerne quatre secteurs (secteurs 1, 2, 3 et 12). Ces opérations pourraient ouvrir la possibilité de créer environ **30 logements dont 9 en locatif social** au moins.

Une **troisième tranche (2025-2028)** concerne quatre secteurs (secteurs 5, 8, 13 et 13bis). Ces quatre opérations pourraient ouvrir la possibilité de créer environ **28 logements dont 5 en locatif social** au moins.

La municipalité prévoit également dans son programme l'extension possible des équipements, dans le prolongement de l'actuelle EHPAD. La zone **AUeOA14** située à l'Ouest de l'EHPAD permettra de compléter éventuellement cette offre mais surtout de réaliser les aménagements utiles à une bonne intégration paysagère de l'établissement de santé. Elle comprendra des espaces récréatifs ou aires de jeux, des espaces verts maillant ce secteur jusqu'au chemin du moulin et à la zone naturelle au Nord rejoignant Nuelles, et bâtiments communaux si besoin, ainsi que quelques stationnements supplémentaires (ER n° 6) faisant l'objet d'un traitement paysager à l'entrée du bourg, face aux actuels commerces. Une réserve est également inscrite aux documents graphiques (ER n° 2) pour l'extension des équipements sportifs, dans le prolongement Est de la Salle du Colombier. Une réorganisation des espaces publics sur la zone de l'Alambic, autour de l'école et des commerces, est à l'étude, permettant de clarifier les circulations VL et piétons, de créer un espace de rencontre convivial, de valoriser le site de la Motte et des zones humides attenantes. La zone **AUeOA15** située à l'Est de l'EHPAD permettra d'affirmer la présence du pôle implanté dans cette partie du centre-bourg avec une connexion jusqu'au chemin du Ravatel, mais aussi en direction du projet de cheminement piétons rejoignant le bourg de Nuelles (ER n° 15) via l'impasse des Brouillés.

1.2. Enjeux urbains et paysagers

Les futurs programmes de logements occuperont plusieurs parcelles de taille variables pouvant permettre des opérations indépendantes et successives. La municipalité veillera à la qualité urbaine et architecturale de ces futurs aménagements et à leur intégration dans un contexte majoritairement constitué d'habitat individuel.

Quatre de ces secteurs se situent le long de la RD 19, l'axe principal Nord-Sud qui depuis l'Arbresle, traverse la commune et contourne le bourg de Saint Germain. Les intentions d'aménagement sur ces secteurs visent des opérations denses, autour de 35 à 40 logements à l'hectare, voir plus de 50 logements à l'hectare sur les deux îlots identifiés en renouvellement urbain, qui participent aujourd'hui à un front urbain continu en entrée sud du bourg. Ces opérations permettront la réalisation de logements groupés ou collectifs.

Les deux opérations de rénovation et renouvellement urbain positionnées en entrée sud du bourg (secteurs n° 3 et 12) offrent la possibilité de réhabiliter trois bâtiments (pour certains anciens) inoccupés et dégradés et d'améliorer ainsi la qualité urbaine de cette entrée de ville.

La frange Sud du secteur n° 13 (« le Colombier ») est très perçue depuis l'entrée Sud par la RD 19 et bénéficie de vues dégagées vers le Sud et vers L'Est. L'aménagement du secteur devra permettre de valoriser « l'entrée de ville ». En effet, le traitement de la frange urbaine devra préserver des transparences (pas de mur ou muret de clôture) avec des espaces tampons de type jardin entre l'espace agricole et les futures opérations de logements en collectif reprenant des formes d'anciennes bâtisses en R+1.

Les trois autres secteurs (secteurs n° 1, 2 et 8) concernent des parcelles résiduelles identifiées au cœur des espaces résidentiels à l'est et à l'ouest du bourg. Le parti d'aménagement retenu vise des opérations de logements groupés essentiellement, avec des densités moyennes brutes de 20 à 35 logements à l'hectare.

Le site désigné pour l'extension des équipements de santé marque l'entrée de ville Sud du bourg, sur sa partie Est. Une attention particulière sera accordée à l'aménagement de ce secteur sensible, afin que ces aménagements participent à la qualité urbaine et paysagère de cette entrée de ville.

Les projets portés sur le site de l'Alambic et de la zone humide de la Vavre, permettront de valoriser les espaces naturels. Ce cœur de bourg et de créer de nouveaux lieux de rencontre conviviaux à proximité des équipements scolaires et des commerces.

1.3. Déplacements

La desserte des futures opérations de logements s'organise la plupart du temps à partir des voiries existantes, à l'exception du secteur n° 2, qui nécessitera l'aménagement d'un accès sécurisé pour les VL et les piétons depuis la RD 19, ainsi qu'un espace de stationnement aux abords de l'opération. Ce futur accès et l'aménagement d'une aire de stationnement sont matérialisés aux documents graphiques par deux emplacements réservés (ER n° 50 et 29).

Pour les autres secteurs, le parti d'aménagement s'appuie sur :

- la trame viaire existante pour les secteurs n° 1, 5 et 8 (Chemin du Mont et Chemin d'Apinost) ;
- l'élargissement du Chemin du Colombier (ER n° 14) pour sécuriser l'accès au VL / piétons et cycles, notamment vers les équipements sportifs et permettre la desserte de part et d'autre de cette voirie des secteurs n° 13 et 13 Bis,

Secteur 1



Vue depuis le Chemin du Ravatel

Secteur 2



Vue depuis l'extrémité Sud-Ouest du site



Vue depuis l'entrée Sud-Est du site

Secteur 3



Vue depuis la Rue du Grapillon



Vue depuis le Chemin du Moulin

Secteur 5



Vue depuis le Chemin du Mont

Secteur 8



Vue depuis le Chemin du Ravatel

Secteur 12



Vue depuis la RD 19

Secteur 13



Vue depuis la RD 19



Chemin du Colombier

Projet de modification des voiries contournant le centre-bourg de Saint Germain

Dans ses réflexions permettant d'améliorer et de sécuriser l'ensemble des déplacements sur le bourg, la municipalité a souhaité inscrire à ce projet PLU son intention de contourner le bourg par la création d'une voie nouvelle dans sa partie Nord au sein d'un espace agro-naturel maintenu, permettant de soulager le trafic de la RD 19 dans sa traversée du bourg tout en prenant en compte la présence du corridor écologique (préservation de la transparence – à noter que la route départementale est déjà comprise dans ce continuum sans constituer un obstacle spécifique étant à niveau avec toutefois le risque d'écrasement).

Principe de tracé de la voie d'évitement



**Principe de projet de modification des voiries
contournant le centre-bourg**

Secteur de réflexion

2. SECTEURS « LE MUZARD »

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES DIFFERENTS SECTEURS OAP

Principes d'accès et déplacement

-  Voirie à créer / sécuriser (VL + modes doux)
-  Accès ou desserte
-  Carrefour à sécuriser
-  Projet de déviation du centre-bourg de Saint-Germain
-  Site d'étude du projet de déviation
-  Création d'un parking

Principes de programmation

Logement

-  Habitat groupé avec possibilité limitée d'individuel (densités moyennes 20 à 25 logts/ha)
-  Habitat groupé / collectif (densités moyennes 30 à 50 logts/ha)
-  Habitat collectif (densités moyennes supérieures à 35 logts/ha)

Equipement public

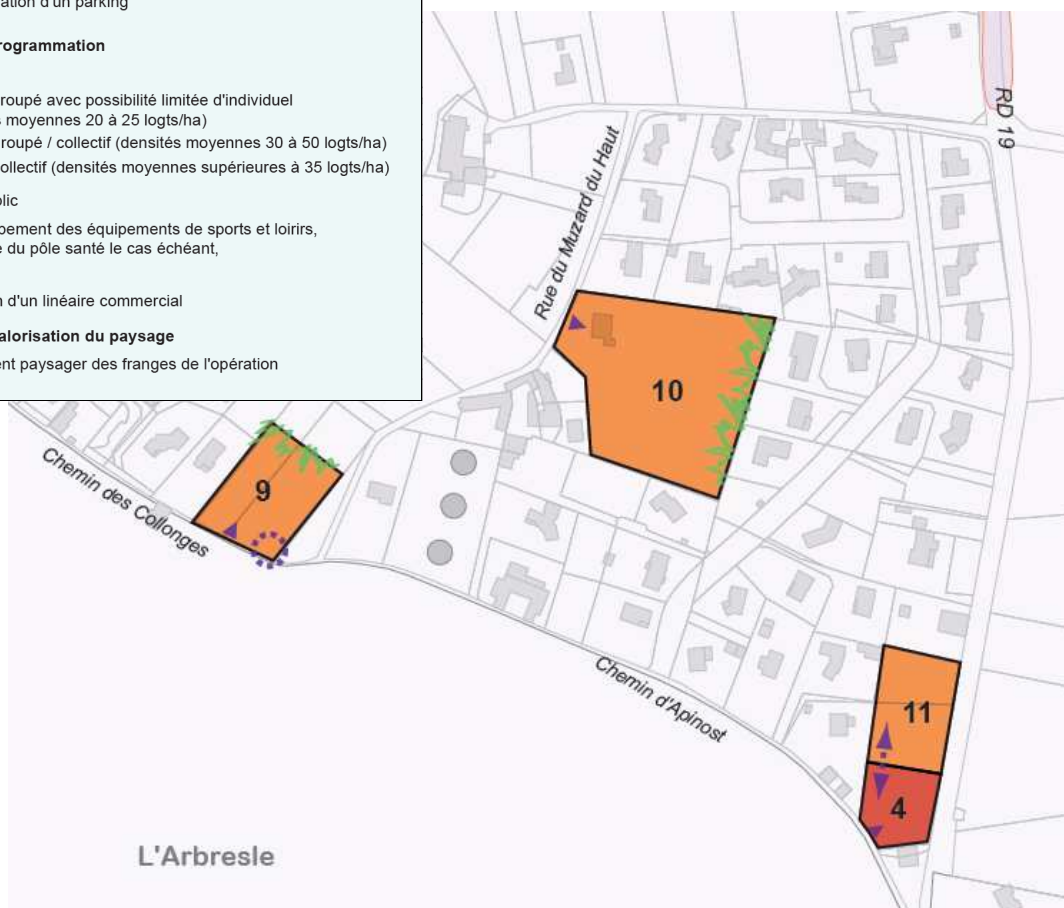
-  Développement des équipements de sports et loirs, ainsi que du pôle santé le cas échéant,

Commerces

-  Création d'un linéaire commercial

Principes de valorisation du paysage

-  Traitement paysager des franges de l'opération



4. Secteur "d'Apinost (1)" (Ub_{OA4}) :

Echéancier : 1^{ère} tranche 2017 - 2020

Surface : 1 300 m²

Programme : environ 5 logements groupés / collectifs (près de 40 logements / ha).

9. Secteur "Le Muzard Ouest" (AU_{OA9} + SMS n° 8):

Echéancier : 3^{ème} tranche 2025 – 2028

Surface : 3 000 m²

Programme : environ 10 logements groupés / collectifs (33 logements / ha) avec servitude de mixité sociale n° 8.

10. Secteur "Le Muzard Est" (AU_{OA10} + SMS n° 6):

Echéancier : 3^{ème} tranche 2025 – 2028

Surface : 6 200 m² (2 tranches imposées)

Programme : environ 20 logements groupés / collectifs (32 logements / ha) avec servitude de mixité sociale n° 6.

11. Secteur "d'Apinost (2)" (AU_{OA11} + SMS n° 7):

Echéancier : 3^{ème} tranche 2025 – 2028

Surface : 2 400 m²

Programme : environ 10 logements groupés / collectifs (42 logements / ha) avec servitude de mixité sociale n° 7.

2.1. Programme

Quelques « dents creuses » sont repérées au Sud de la commune, en limite de l'Arbresle, sur le quartier du Muzard. Il s'agit de terrains cultivés ou de parcelles bâties inoccupées ou encore d'une parcelle bâtie redivisée libérant ainsi du foncier constructible supplémentaire. Ces différents secteurs représentent au total une superficie d'environ **1,3 hectare**. L'objectif est de maîtriser l'aménagement de ces espaces résiduels, situés aux portes de la ville centre, et intégrés aujourd'hui dans un contexte urbain peu dense.

Ces secteurs destinés au développement d'opérations d'habitat à court et long terme pourraient permettre la construction **d'environ 45 logements** en collectif et individuel groupé, de catégories diverses également (dont au moins **10 logements en locatif social** au regard des servitudes de mixité sociale inscrites). Une densité brute moyenne sur l'ensemble de ces secteurs peut être estimée à environ **35 logements par hectare**. Les hauteurs des typologies restent identiques à celles des bâtiments et maisons environnantes, comprises entre des rez-de-jardin et des rez-de-chaussée avec un étage (R+1) maximum.

Une **première tranche (2017-2020)** concerne le secteur n° 4. Cette opération pourrait ouvrir la possibilité de créer environ **5 logements**.

Une **troisième tranche (2025-2028)** concerne les trois secteurs n° 9, 10 et 11. Ces trois opérations pourraient ouvrir la possibilité de créer environ **40 logements dont 10 en locatif social** au moins.

2.2. Déplacements

La desserte des futures opérations de logements se fera à partir de voiries existantes :

- pour les secteurs n° 9 et 10, l'accès se fera depuis la Rue du Muzard du Haut et le Chemin d'Apinost ; la municipalité prévoit la sécurisation de la Rue du Muzard du Haut en particulier pour les déplacements piétons (ER n° 51),
- une connexion viaire est à prévoir en réserve entre secteur n° 4, urbanisé à court terme, et le secteur n° 11, urbanisé à long terme.

Secteur 4



Vue depuis le Chemin d'Apinost

Secteur 9



Vue depuis le Chemin d'Apinost

Secteur 10

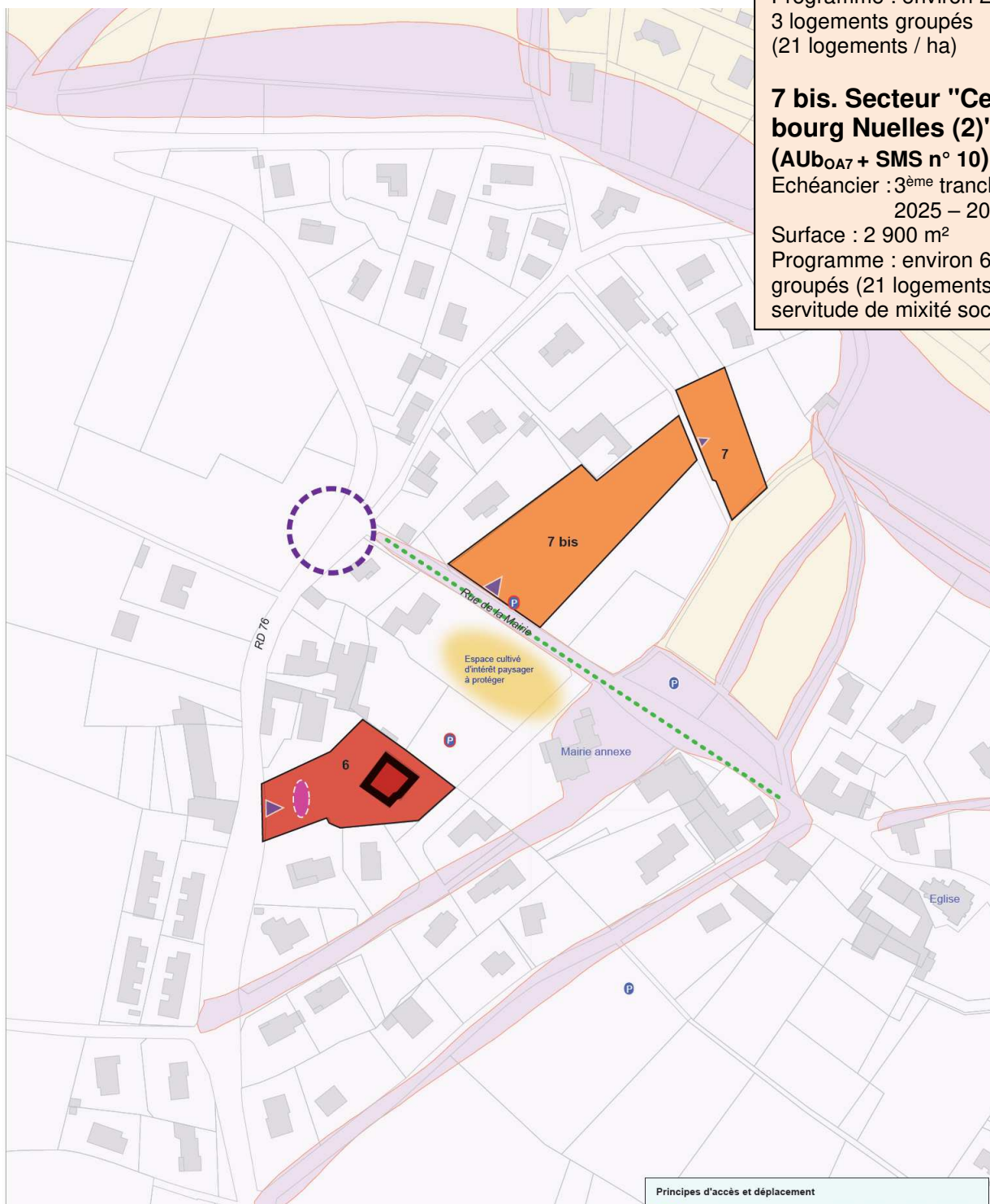


Vue depuis le Chemin d'Apinost



3. SECTEURS « NUELLES »

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES DIFFERENTS SECTEURS OAP



6. Secteur "Friche artisanale" (AUa_{OA6} + SMS n° 9) :

Echéancier : 2^{ème} tranche 2021 - 2024

Surface : 2 300 m²

Programme : environ 10 logements collectifs (43 logements / ha) avec servitude de mixité sociale n° 9, ainsi que des services ou commerces de proximité installés en RDC de l'opération.

7. Secteur "Centre-bourg Nuelles (1)" (AUB_{OA7})

Echéancier : 2^{ème} tranche
2021 - 2024

Surface : 1 400 m²

Programme : environ 2 ou 3 logements groupés (21 logements / ha)

7 bis. Secteur "Centre-bourg Nuelles (2)" (AUB_{OA7} + SMS n° 10)

Echéancier : 3^{ème} tranche
2025 - 2028

Surface : 2 900 m²

Programme : environ 6 logements groupés (21 logements / ha) avec servitude de mixité sociale n° 10

Principes d'accès et déplacement

- requalification de la Rue de la Mairie (trottoirs, stationnements)
- Accès ou desserte
- Carrefour à sécuriser
- Parking à créer

Principes de programmation

- Logement
 - Habitat groupé / collectif (densités moyennes 30 à 50 logts/ha)
 - Habitat collectif (densités moyennes supérieures à 35 logts/ha)
 - Bâtiment à démolir
- Commerces
 - Création de nouveaux commerces

Secteur 6



Vue depuis la RD 76

3.1. Programme

Le programme porte sur les deux dernières « dents creuses » du bourg et sur la friche artisanale située au centre du bourg de Nuelles.

Pour chaque secteur à urbaniser, l'objectif est de veiller à l'insertion paysagère de chaque opération et de réaliser des constructions et des espaces publics qui viendront conforter et structurer le bourg. Afin de favoriser cette intégration paysagère, les aménagements proposés sur les espaces extérieurs devront être réalisés avec des matériaux semblables aux matériaux retenus par la commune pour son centre.

Les deux secteurs en « dent creuse » (secteurs n° 7 et 7 bis) représentent au total une superficie d'environ **4 300 m²**. Ils pourraient permettre la construction **d'environ 9 logements** en groupé au total, dont au moins **2 logements en locatif social** sur le secteur n° 7 bis seulement (servitude de mixité sociale SMS n° 10). Une densité brute moyenne sur l'ensemble de ces secteurs peut être estimée à environ **23 logements par hectare**. Le parti d'aménagement retenu s'inscrit dans la continuité des typologies de logements réalisées sur la première opération de 10 nouveaux logements (hauteurs similaires R+1 maximum) qui est en cours de réalisation et qui est située en continuité Est du site.

Au vu des densités moyennes affichées, et compte tenu de la configuration du bourg de Nuelles, la municipalité souhaite livrer les premiers logements issus de la première opération et différer la réalisation des deux autres opérations, à moyen et long terme.

Le dernier site retenu (secteur n° 6) pour développer de nouveaux logements présente une surface de **2 300 m²**. Une opération de **10 nouveaux logements collectifs dont 4 logements en locatif social** au moins, programmée à moyen terme, permettrait de remplacer la friche artisanale qui occupe aujourd'hui ce terrain par un aménagement qualitatif en limite du centre-bourg. Cette opération accueillera des commerces et services en RDC.

Une **deuxième tranche (2021-2024)** concerne les secteurs n° 6 et 7.

Une **troisième tranche (2025-2028)** concerne le secteur n° 7b.

3.2. Enjeux urbains et paysagers

Deux des terrains (secteurs n° 6 et 7 bis) bordent la rue principale du bourg (rue des Platanes) et la RD 76. Concernant le site en renouvellement urbain, l'enjeu est de recomposer l'entrée de ville avec un traitement paysager des abords de type urbain (trottoirs, placette, plantations, stationnements...).

Pour l'ensemble des constructions venant occuper une partie des pentes Nord du bourg, l'enjeu principal repose sur une organisation des volumétries dans la pente, en harmonie avec la silhouette existante du bourg (les toitures en particulier).

3.3. Déplacements

Les nouveaux secteurs à urbaniser sont au contact de voiries principales ayant un gabarit suffisant pour absorber une nouvelle circulation. En revanche, la rue des Platanes devra être aménagée pour faciliter et sécuriser les déplacements piétons entre les secteurs résidentiels et les équipements (trottoirs). Des emplacements réservés ont été identifiés aux documents graphiques à cet effet (ER n°3). De la même manière, la requalification de la RD 76 dans la traversée du village devrait accompagner les projets d'urbanisation et permettre à la fois :

- de dissuader le trafic de transit par des aménagements défavorables à la fluidité et la vitesse,
- de sécuriser les accès sur la route départementale, notamment au carrefour avec la rue des Platanes, et les déplacements piétons le long de cet axe.

Concernant l'aménagement du secteur n° 6, une attention particulière devra être portée à l'aménagement du débouché sur la RD 76 d'un point de vue sécuritaire.

4. SECTEURS « LES PALTIERES » / VOCATION D'ACTIVITES

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUI ET ORIENTATIONS POUR LA ZONE AUI STRICTE

Ces deux zones AUI, secteur d'OAP n° 16, et AUI (« I » majuscule correspondant à une zone à urbaniser stricte, c'est-à-dire inconstructible en l'état du PLU) sont situées dans la partie Nord de la commune, de part et d'autre de la RD 19 et de l'autoroute A 89. La zone AUI_{OA16} est définie au Sud de l'A 89 et à l'Est de la RD 19, et, la zone AUI (stricte) au Nord de l'A 89 et à l'Ouest de la RD 19.

Le parc d'activités à développer correspond à un projet inscrit autour d'une activité économique existante (Bio-Stéril) implantée au secteur Nord de l'A 89 et à l'Est de la RD 19. Une maison d'habitation en pierre de gabarit assez haut est comprise dans le périmètre de la zone projetée dans le secteur Nord.

Au regard du profil en travers de l'A 89, aucune vue n'est offerte depuis l'autoroute sur les secteurs à développer dans les deux sens de circulation. La hauteur des bâtiments admise dans cette zone d'activités et les reculs des constructions par rapport aux limites des secteurs ne permettent pas non plus d'envisager une visibilité quelconque.

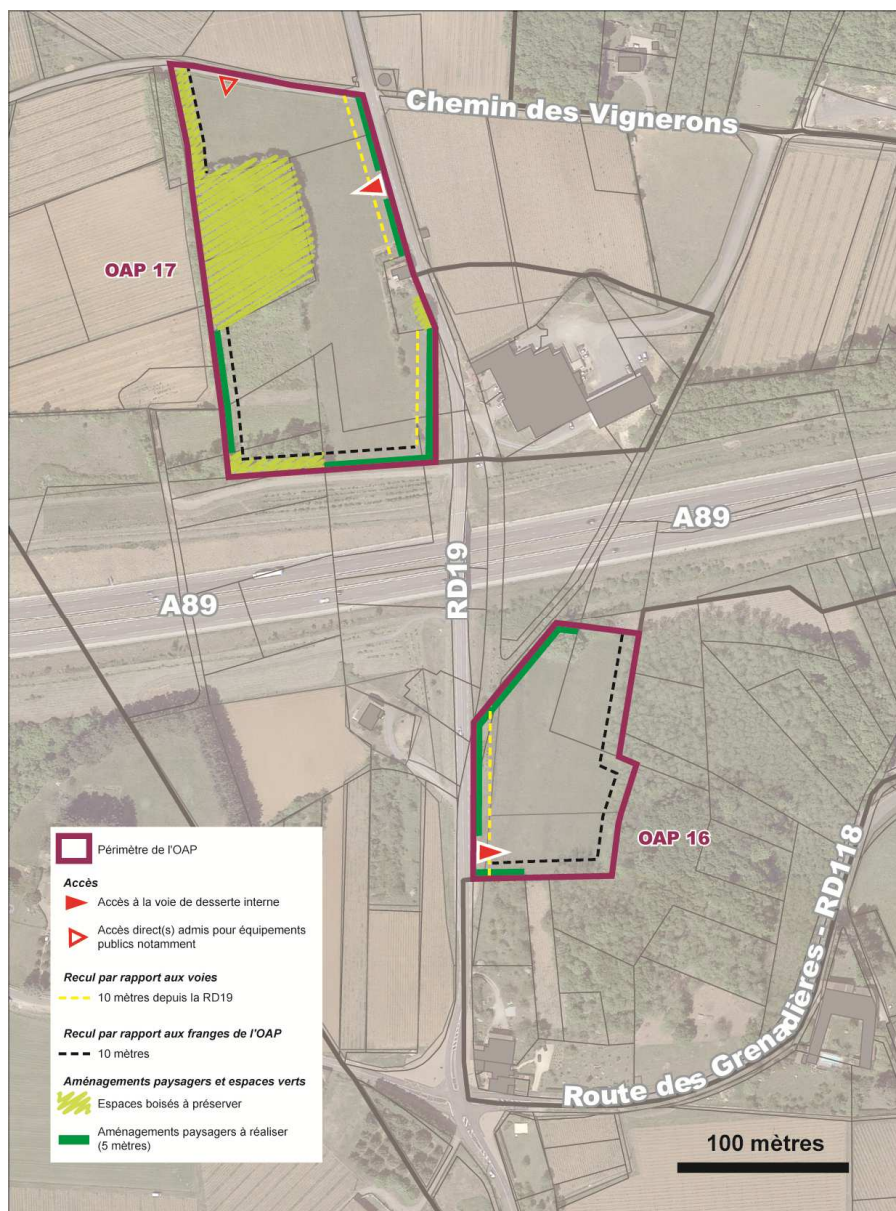
L'aménagement de cette zone d'activités par la Communauté de communes du Pays de l'Arbresle (CCPA) vise à répondre au besoin en foncier à vocation économique sur le territoire intercommunal, en particulier pour des activités artisanales et industrielles. Ce site a également été identifié pour recevoir un équipement public d'intérêt communautaire pour une nouvelle caserne (centre d'incendie et de secours) regroupant celles de Bully et Saint Germain Nuelles ; ce projet constitue une condition nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUI_{OA16}.

4.1. Phasage

Ces deux zones seront aménagées en deux temps :

- le secteur Sud AUI_{OA16}, en première phase, bénéficiant de l'ensemble des réseaux publics pour être aménagé à court terme (raccordement au réseau d'assainissement collectif en particulier),
- le secteur Nord AUI, en deuxième phase, nécessitant une modification du PLU pour son ouverture à l'urbanisation (qui identifiera un nouveau secteur d'OAP n° 17 / cf schéma en page suivante), mais également l'extension du réseau d'assainissement collectif en passant par le secteur Sud.

Dans cet échéancier, la confirmation de l'implantation de l'équipement public (nouvelle caserne) est nécessaire.



4.2. Organisation des zones et programmes

Surface totale : 3,9 hectares

Surface partie Sud : 1,2 hectare

Surface partie Nord : 2,7 hectares inconstructibles en l'état du PLU dont 0,5 hectare à maintenir boisé.

Le secteur Sud porte sur une superficie de près de 1,2 hectare.

Un seul accès est admis depuis la RD 19 en partie Sud de la zone. Une voie de desserte interne permet de desservir des lots ou macro-lots.

Un recul des constructions d'une dizaine de 10 mètres est attendu en limite avec le boisement situé à l'Est du secteur afin de préserver un espace tampon.

Un ordonnancement est à promouvoir en bordure de la RD 19 à la fois à partir des aménagements paysagers à réaliser sur l'espace public et/ou sur l'espace privatif des lots (pré-verdissement ou cahier des charges assurant une cohérence) et les bâtiments à implanter en première ligne (orientation, volume et traitement).

Sous réserve d'une modification ou révision du PLU, le secteur Nord pourrait offrir une superficie de 2,7 hectares, dont 2,2 hectares aménageables. Le boisement existant identifié au schéma en frange Ouest est à conserver, de même que les haies ou franges de boisement repérées à l'Ouest et au Sud afin d'assurer notamment l'intégration paysagère de l'opération avec les espaces agro-naturels.

L'accès principal pourrait s'effectuer depuis la RD 19 au milieu de la section définie au Nord de la maison d'habitation existante. Un accès distinct pourrait être admis le cas échéant depuis le chemin des Vignerons.

Un recul des constructions d'une dizaine de 10 mètres serait à promouvoir en limites Sud et Ouest de ce secteur en espace tampon.

Comme pour le secteur Sud, et en cohérence avec celui-ci, un ordonnancement serait à créer en bordure de la RD 19 à la fois à partir des aménagements paysagers à réaliser en continuité de ceux existants sur l'espace public et/ou sur l'espace privatif des lots (pré-verdissement ou cahier des charges assurant une cohérence). Les bâtiments à implanter en première ligne (orientation, volume et traitement) participent à l'identité qualitative de la zone d'activités.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'aménagement de ces zones et du site existant sont :

- Rechercher une cohérence architecturale et urbaine à l'échelle du parc d'activités
- Réfléchir chaque projet dans une vision d'ensemble
- Mettre en valeur les entreprises (mais pas par la visibilité de leurs enseignes / publicités, panneaux, totems proscrits)
- Intégrer les bâtiments, constructions annexes et extensions au paysage environnant
- Rechercher la simplicité, la qualité et la pérennité
- Harmoniser les formes, les matériaux et les couleurs.

L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non de chaque parcelle est entretenu, de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone d'activités n'en soient pas altérés et que s'exprime une qualité paysagère et architecturale adaptée à l'environnement.

Les caractéristiques de cette opération visent à promouvoir l'idée d'un parc d'activités d'artisanat, de bureaux et de services de forte qualité environnementale et paysagère. Ainsi toute forme de publicité, enseigne, totem ou autre signalétique ou élément architectural tranchant sur le paysage est interdit.

Les implantations évitent toute modification importante de la topographie des terrains, en conservant les niveaux de référence de sol naturel, en évitant les déblais ou/et remblais supérieurs à 2 mètres (sauf impératifs techniques) et en respectant la morphologie du sol.

Un soin particulier est apporté aux talus et aux ouvrages de soutènements éventuels (traitement paysager). La proportion de ces derniers n'excède pas le rapport maximal de 1 (hauteur) par 2 (longueur).

Les bâtiments et annexes présentent une architecture simple et soignée dont chaque sous-ensemble de bâtiments s'insère dans la composition d'ensemble avec des volumes homogènes.

Afin d'éviter les masses trop imposantes, la longueur maximale des bâtiments est limitée à 30 mètres. La hauteur moyenne maximale des bâtiments d'activités est d'environ 9 mètres avec des possibilités d'émergences jusqu'à 12 mètres.

Les bâtiments principaux intègrent un rythme séquencé en volumétrie et en façades, matérialisé par un retrait avec une différenciation de matériaux. Par exemple, tous les 18 mètres environ, un retrait de 6 mètres de longueur peut venir séquencer la façade, avec une profondeur de ce retrait significative (supérieure à 50 centimètres) et une hauteur de ce retrait différente de la hauteur globale du bâti.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment sont traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Une unité de matériaux et de couleurs est recherchée. Les bâtiments ou partie de bâtiment abritant de l'activité tertiaire et ceux dédiés au stockage mettent en œuvre des façades en matériaux qualitatifs. Le contraste des textures avec un jeu de calepinage peut permettre de limiter l'impact visuel des façades les plus imposantes résultant de l'utilisation d'un matériau unique. Les matériaux utilisés peuvent avoir un aspect lisse, texturé, tramé, transparent ou translucide, mais sont d'aspect mat (finition non brillante et non réfléchissante).

Les principes de coloration sont les suivants :

- Un même bâtiment ne comporte pas plus de trois couleurs, non compris les menuiseries.
- Les couleurs à privilégier sont les couleurs « éteintes », mates non métallisées, dans un camaïeu avec les teintes naturelles du paysage comme les gris anthracites, les rouges brique, les ocres, les bruns, les marrons et toutes couleurs se rapportant au matériau naturel utilisé.
- Les teintes claires et pasteltes sont à proscrire. Le blanc est interdit.
- Le rouge vif est interdit sauf nécessité pour la sécurité incendie le cas échéant.

							
ral 7000	ral 7001	ral 7001	ral 7002	ral 7003	ral 7004	ral 7005	ral 7006
							
ral 7008	ral 7009	ral 7010	ral 7011	ral 7012	ral 7013	ral 7015	ral 7016
							
ral 7021	ral 7022	ral 7023	ral 7024	ral 7026	ral 7030	ral 7031	ral 7032
							
ral 7033	ral 7034	ral 7035	ral 7036	ral 7037	ral 7038	ral 7039	ral 7040
							
ral 7042	ral 7043	ral 7044	ral 8000	ral 8001	ral 8002	ral 8003	ral 8004
							
ral 8007	ral 8008	ral 8011	ral 8012	ral 8014	ral 8015	ral 8016	ral 8017

Nuancier RAL de teintes à privilégier