

Révision du PLU de Meyrieux-Trouet (73)

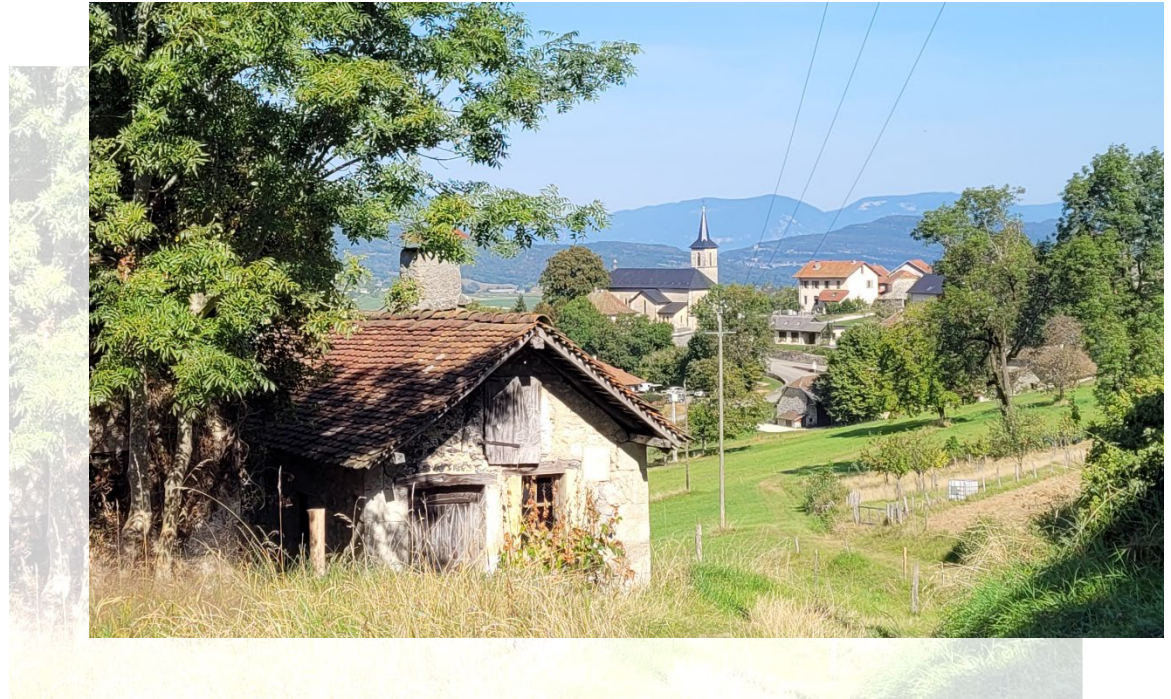
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date
du :

29 Juin 2023

Certifié conforme par le maire et annexé à la
délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU
en date du :

27 Juin 2024

Le Maire



5. Orientation d'aménagement et de programmation

OAP 1 : Rendre possible le réinvestissement du bâti existant et l'urbanisation des espaces libres dans les villages dépourvus de réseau d'assainissement

Ces Orientations d'Aménagement et de programmation sont en lien direct avec l'orientation 4 du PADD « **Réduire l'artificialisation des sols, organiser le développement** »

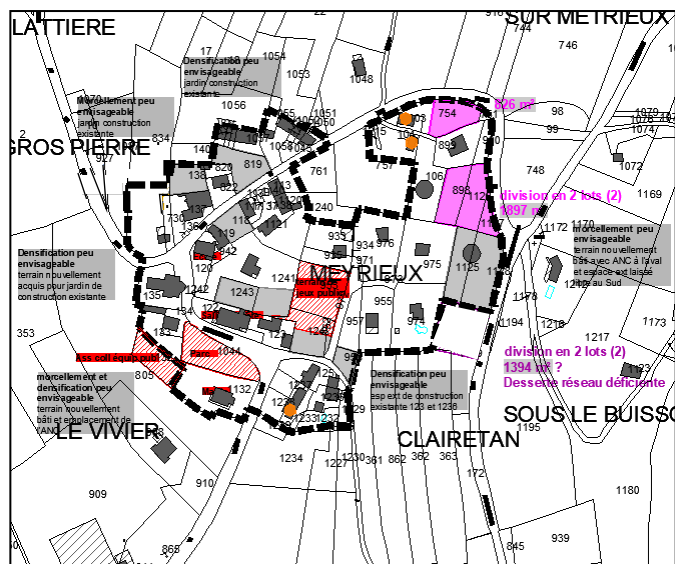
Contexte :

Le territoire de Meyrieux-Trouet est constitué de 5 hameaux caractéristiques par leur taille : Meyrieux, Trouet, le Rizolet, le Villaret et Méthénod. Deux d'entre eux disposent d'un réseau d'assainissement collectif (le Rizolet et Méthénod) mis en place pour résoudre des difficultés de mise en œuvre d'un assainissement autonome dans ces cœur de hameau très denses mais également pour la protection des captages d'eau (Rizolet). Les autres resteront en assainissement autonome.

D'une part, l'agriculture étant particulièrement dynamique sur le territoire, c'est l'enjeu principal de la soutenir, et donc d'éviter de consommer davantage de terres agricoles.

D'autre part, le diagnostic sur les capacités des espaces bâtis réalisées dans le cadre du PLU a démontré un potentiel important d'anciennes granges ou de bâti vacant notamment au sein des noyaux villageois, qui pourrait faire l'objet de réinvestissement.

Enfin, la commune de Meyrieux-Trouet comportent des petits noyaux villageois représentatif de l'architecture rurale qui participe à la qualité de son paysage et il convient d'encourager la valorisation de ce patrimoine bâti.



CAPACITÉ DES ESPACES BÂTIS EN 2022

Sur le Rizolet et Méthénod, la réhabilitation est rendue possible par la possibilité de raccordement à l'assainissement collectif (et les capacités largement dimensionnées des deux stations d'épuration).

Sur Meyrieux et sur Fontanette, les secteurs sont moins denses. Toutefois, dans la mesure où le projet communal mise sur le réinvestissement des espaces urbanisés, il s'agit de réduire la consommation d'espace en mutualisant l'assainissement dans le cadre de la réhabilitation ou la création de logements par nouvelles constructions lorsque le nombre de propriétés foncières sont réduites.

Sur le Villaret et Trouet, le potentiel de réinvestissement est particulièrement important (évaluation d'environ 6 à 8 granges / hameau pouvant faire l'objet de changement de destination). Toutefois, ce bâti se trouve pour l'essentiel sur un périmètre restreint (bâti éventuellement accolés) et surtout sur des tenements de taille très réduite ne permettant pas la mise en place d'un assainissement autonome (parcelle d'une centaine de m² occupée à 80 %).

L'objet de ces OAP est de rendre possible le réinvestissement du bâti existant dans les noyaux villageois anciens de Villaret et de Trouet, tant pour valoriser le patrimoine que d'accueillir de nouvelles familles tout en préservant le dynamisme agricole.

OAP 1 : Rendre possible le réinvestissement du bâti existant et l'urbanisation des espaces libres dans les villages dépourvus de réseau d'assainissement



Orientations sur Trouet et le Villaret:

Il s'agit de prévoir dans le PLU des zones spécifiques **hors périmètre bâti actuel** pour permettre la mise en place de système d'assainissement autonome à proximité du bâti existant pouvant faire l'objet de réinvestissement.

Dans ces secteurs :

- Aucune nouvelle construction ne sera autorisée ; ne sera permis que la mise en place d'un système d'assainissement autonome en privilégiant un système groupé si cela est possible (techniquement et temporellement) ou individuel dans le cas contraire
- Les surfaces nécessaires seront à négocier avec les propriétaires des terrains concernés selon les modalités qui correspondent le mieux à l'entente prévue



La réalisation de filière ANC (Assainissement Non Collectif) sur ces secteurs tramés nécessitera la création de servitudes notariées avec création d'ASA (Association Syndicale Autorisée) pour la gestion de l'assainissement en cas de création de filières groupées.



Espace bâti actuel



Bâti qui pourrait potentiellement faire l'objet de réinvestissement (de manière unitaire ou par regroupement de bâtis)



Ténements disponibles en dents creuses ou extension dans le périmètre bâti existant pour de nouvelles constructions



Espaces à prévoir pour la mise en place d'un assainissement individuel ou groupé pour les constructions existantes ou à créer

OAP 1 : Rendre possible le réinvestissement du bâti existant et l'urbanisation des espaces libres dans les villages dépourvus de réseau d'assainissement

Orientations sur Meyrieux et sur Fontanette:

L'assainissement autonome de futurs logements pourra se faire dans le périmètre bâti actuel (en dents creuses, par densification de parcelles déjà bâties ou par réinvestissement de constructions existantes). Toutefois, la mise en œuvre d'un assainissement autonome doit se réfléchir à l'échelle de l'ensemble des futurs logements pouvant se faire sur ces secteurs.

Dans ces secteurs :

- **Sur Meyrieux**, sur ce secteur se trouvent 2 granges à réinvestir et deux ténements permettant la création de 2 nouvelles constructions (l'un en dent creuse, l'autre sur le terrain support à une des deux granges. L'objectif est de projeter sur un espace commun l'assainissement des 4 futurs logements (par réhabilitations ou nouvelles constructions), afin de ne pas pénaliser la parcelle libre de construction qui pourrait accueillir une nouvelle construction. Le secteur dispose d'un exutoire proche.



Espace bâti actuel



Espace propice à l'implantation de 2 nouvelles constructions

Prévoir :



- 1 desserte mutualisée avec aménagement d'un unique accès sécurisé sur la traversée du village pour les 4 logements



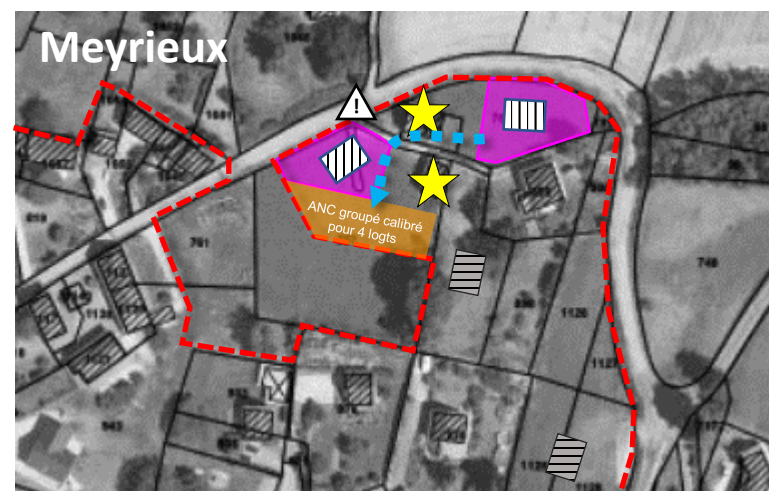
- La réhabilitation potentielle des deux granges



- La création de 2 logements individuels sur les deux espaces propices à l'implantation de constructions



- Un système d'assainissement autonome groupé calibré pour l'ensemble des 4 logements à créer (nouvelles constructions ou réinvestissement du bâti)



La réalisation de filière ANC (Assainissement Non Collectif) sur ces secteurs tramés nécessitera la création de servitudes notariées avec création d'ASA (Association Syndicale Autorisée) pour la gestion de l'assainissement en cas de création de filières groupées.

OAP 1 : Rendre possible le réinvestissement du bâti existant et l'urbanisation des espaces libres dans les villages dépourvus de réseau d'assainissement

Sur Fontanette :

- A l'ouest de la voie de desserte de Fontanette :

Au regard de leur volume, il convient de prendre en compte la nécessité d'adapter un système d'assainissement non collectif pour les 2 corps de bâtiments existants. Dans leur alignement une dent creuse permettrait la création d'un ou deux logements individuels ou groupés. Un espace est donc prévu sur l'ouest des constructions existantes pour la mise en place d'assainissement individuels ou mutualisés.

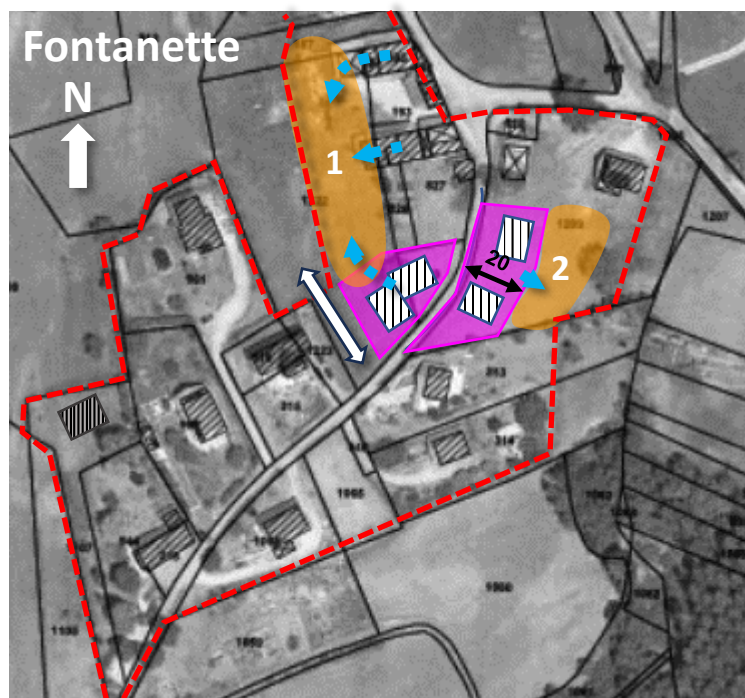
Par ailleurs, une bande sera maintenue inconstructible pour permettre un accès aux terrains plus à l'ouest en cas d'urbanisation à long terme.

- Sur l'Est :

Une grande parcelle bâtie pourrait être densifiée par morcellement en accueillant à minima deux nouveaux logements.

Ces logements seront sous forme individuelle ou groupée. Ils devront être implantés sur la partie Ouest du tènement, dans une bande de 25 m depuis la route qui dessert Fontanette afin de constituer le cœur du secteur bâti de Fontanette.

Le système d'assainissement sera positionné en partie Est du tènement en privilégiant un système groupé pour l'ensemble des logements à créer



Espace bâti actuel



Espace propice à l'implantation de nouvelles constructions dans une bande de 20 m depuis le chemin de Fontanette



- 1 à 2 logements sur le tènement libre

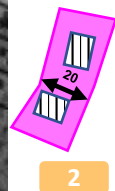


- Le système d'assainissement pourra être individuel ou mutualisé pour les deux corps bâtis existants ou le(s) logement(s) à créer par nouvelle construction



- Un espace libre devra être maintenu pour permettre un accès sur des terrains qui pourraient être urbanisables à long terme (au-delà de la validité du présent PLU)

Sur l'Est, prévoir :



- Sur Fontanette, **un minimum de 2 logements** de type individuels ou groupés, accessibles depuis le chemin de Fontanette (accès mutualisé) dans la bande des 20 m à partir du bord de la route

- Favoriser un système d'assainissement autonome **groupé pour l'ensemble des logements à créer** (nouvelles constructions ou réinvestissement du bâti)

La réalisation de filière ANC (Assainissement Non Collectif) sur ces secteurs tramés nécessitera la création de servitudes notariées avec création d'ASA (Association Syndicale Autorisée) pour la gestion de l'assainissement en cas de création de filières groupées.

OAP 2 : Concilier le développement d'activités économiques et la vie des habitants

*Ces Orientations d'Aménagement et de programmation sont en lien direct avec les orientations du PADD n°1 « **Soutenir le dynamisme agricole** » en ce qui concerne notamment l'habitat des exploitants, n°3 « **Maitriser le dynamisme démographique sur les différents secteurs et accueillir dans de bonnes conditions** » et n°4 « **Réduire l'artificialisation des sols, organiser le développement** »*

Contexte :

Au regard de l'évolution qu'a connu la commune ses trois dernières années en matière de développement démographique, elle souhaite retrouver la maîtrise de l'accueil de population pour avoir le moins de conséquences néfastes pour la gestion communale et donc la vie des habitants actuels ou à venir.

Dans ce contexte, le projet de PLU souhaite avant tout favoriser le réinvestissement dans les espaces actuellement bâtis dans la mesure où cela sera techniquement possible, en sensibilisant aux possibilités qui s'offrent sur le territoire, et, pour compléter les possibilités de création de logements, de proposer des ténements vierges de construction sur des secteurs qui semblent les plus appropriés en conciliant agriculture, qualité paysagère et environnementale, préservation des ressources en eau, niveau de desserte par les réseaux, équilibre entre les hameaux.

A ce sujet, le hameau Méthénod, particulièrement dense, est desservi aujourd'hui par un réseau d'assainissement collectif. Ces investissements ont permis la réhabilitation de constructions existantes qui ne le pouvaient pas jusqu'à présent mais également d'accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitat sur des ténements de taille modérée permettant ainsi de répondre aux objectifs de réduction de consommation d'espaces et aux préconisations du SCoT en matière de densité.

Ce contexte particulier de Méthénod en fait un hameau particulièrement intéressant pour l'accueil de population, puisqu'avec l'arrivée du collectif d'assainissement, quelques projets émergents ont poussés également à renforcer les réseaux sur des secteurs voués à terme à l'enclavement.

En parallèle, il convient de prendre en compte les entreprises locales déjà implantées sur le secteur et leur besoin, notamment en termes de développement. L'objectif est ainsi dans ces OAP de concilier le développement de l'habitat et les besoins d'évolution des entreprises implantées en limitant les impacts sur la vie des habitants actuels ou à venir.

Sur le hameau du Rizolet, la desserte par un réseau d'assainissement collectif s'est justifiée essentiellement par la proximité d'un captage et donc la protection de la ressource en eau mais également par la densité du hameau.

Toutefois, le périmètre bâti n'offre que peu de capacité de réinvestissement et la proximité d'une exploitation agricole a fortement limité le développement du hameau.

Aujourd'hui, des besoins s'affichent en terme de logement mais l'objectif est concilier l'activité agricole proche ce besoin en logements.

OAP 2 : Concilier le développement d'activités économiques et la vie des habitants

Orientation sur Méthénod :

Cette orientation concerne un tènement d'environ 1900 m². Les réseaux passent aujourd'hui par l'impasse du Pré Moguet.

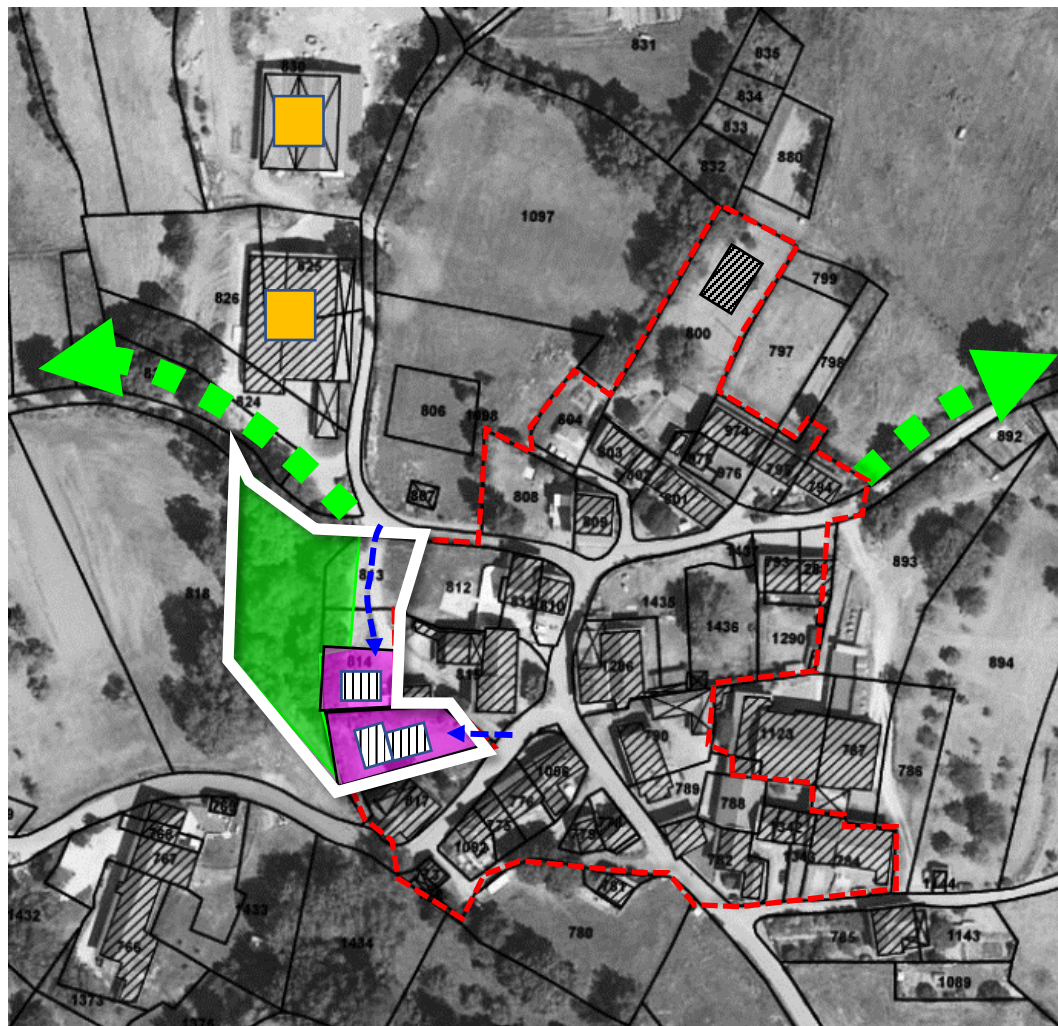
L'objectif est de prévoir environ 1200 à 1300 m² de foncier pour les besoins de l'entreprise qui devra se faire dans le prolongement du bâti existant et de maintenir un tènement de 600 à 700 m² environ (dont environ 80 m² pour l'accès en pente) pour permettre la construction d'un logement dans le prolongement des constructions existantes.

- 
-  Espace bâti actuel
 -  Périmètre OAP
 -  Bâtiment existant de l'entreprise apicole
 -  Accès principal à la miellerie et espace de stationnement visiteurs à prévoir depuis la rue du village hors espace public
 -  Espace nécessaire à la miellerie (entrepôt de matériel, transformation et espace exposition / vente) environ 1200 à 1300 m²
 -  Recul de la construction de 4 m minima des limites avec aménagement paysager pour limiter l'impact visuel depuis l'habitat existant
 -  Zone tampon végétalisée à prévoir entre bâtiment agricole et futur habitat
 -  Accès secondaire pour l'entrepôt, l'accès principal devant se faire par l'amont
 -  Développement de l'habitat (tènement d'environ 600 m²) pour 1 unique logement
 -  Accès à prévoir depuis le chemin communal
 -  Maintien de la végétation arborée le long du chemin et sur le talus en aval du futur logement

OAP 2 : Concilier le développement d'activités économiques et la vie des habitants

Orientation sur le Rizolet :

Cette orientation concerne un espace d'environ 1030 m² pour ce qui est de la partie constructible, ainsi que les espaces arborés environnant qui font office d'espace tampon entre le hameau et l'exploitation ou les terres agricoles environnantes. L'objectif est de permettre une densification limitée en périphérie immédiate du hameau sur un secteur qui n'a pas de conséquence sur l'activité agricole proche tout en prenant en compte le caractère dense du hameau.



Espace bâti actuel



Périmètre OAP



Bâtiments existant de l'exploitation agricole



Haie marquante du territoire qui longe le chemin de la Bierlaz (entre le Rizolet et Trouet) et qui se prolonge jusque sur la commune de Saint Paul, coupure visuelle naturelle à maintenir entre exploitation et hameau



Espace arboré à l'Ouest (et aval) du hameau, limite d'urbanisation naturelle à maintenir (espace tampon avec les terres agricoles)



Développement de l'habitat sur 2 ténements attenants intégrés visuellement au hameau :



- 1 logement maximum pour le tènement le plus proche de l'exploitation avec accès (existant) par chemin de Pisseloup



- 2 logements maximum pour le tènement le plus au Sud avec accès direct depuis route du Rizolet