

ASSIEU

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :



SOMMAIRE



I / RAPPEL REGLEMENTAIRE	p. 5
II / ORIENTATIONS THEMATIQUES POUR LES NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	p. 6
III / ORIENTATIONS SECTORIELLES	p. 9



I / RAPPEL REGLEMENTAIRE



Article L151-6 du code de l'urbanisme

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.

Article L151-7 du code de l'urbanisme

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.



II / ORIENTATIONS THEMATIQUES POUR LES NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT



Principes généraux applicables aux nouvelles opérations

Densité et diversité des formes bâties

L'aménagement des zones à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'existant et les nouvelles opérations.

Pour autant, la diversité des formes architecturales devra être recherchée et la densité brute moyenne visée des opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 20 logements à l'hectare.

Pour atteindre cette densité, il pourra être recouru à des formes d'habitat individuel ou collectif mais également à des formes d'habitat intermédiaire. L'habitat collectif ne pourra être envisagé que sous la forme de cellule de 6 logements maximum.

L'habitat intermédiaire est entendu ici comme l'agrégation, horizontale ou verticale, de logements ayant chacun une entrée privative et disposant chacun d'un espace extérieur privatif (terrasse ou jardin) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour se faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération d'ensemble une répartition entre les tailles de logements.

Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- L'optimisation des apports solaires ;
- La préservation des nuisances sonores ;
- La préservation de l'intimité des résidents ;
- Le rapport à l'espace public.



Exemple de formes urbaines possibles pour des projets d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé.



*Exemple de maisons en bande à Condrieu (28 logements/ha)
Source : SCOT des Rives du Rhône*



Accessibilité et desserte interne

L'accès et la desserte interne des nouvelles zones d'aménagement devront être conçus de façon à intégrer les principes suivants :

- hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation automobile. Si la dimension de l'opération le justifie, l'aménageur procède à une hiérarchisation des voies internes afin de faciliter les conditions de circulation et l'orientation des usagers à l'intérieur du quartier ;
- intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux lorsque celui-ci existe ou est projeté à l'intérieur ou en périphérie du site. Ces liaisons internes sont établies notamment en vue de faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun, aux équipements scolaires ou sportifs et aux services de proximité ;
- aménagement de places de stationnement sur l'espace commun (minimum 1 place par logement) facilement accessibles depuis les dessertes ;
- prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Qualité environnementale et paysagère

Dans une perspective de développement durable, la qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées...), gestion des eaux pluviales (récupération et gestion des eaux pluviales à la parcelle...) dans le respect des normes en vigueur. Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale des sites après aménagement.



Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants. Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées. Les haies seront constituées d'essences variées comportant au minimum trois espèces distinctes.

En cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Des noues pourront également être aménagées pour la gestion des eaux pluviales.

Pour la gestion des déchets, des points d'apports volontaires devront être prévus. La répartition de ces équipements sur chaque site d'opération devra être organisée de telle sorte que toute construction soit située à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la gestion des ruissellements de surface prise en compte dans les aménagements.

Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

Les bâtiments à usage d'habitation sont orientés de telle sorte qu'ils permettent aux futurs occupants d'optimiser les apports solaires et de disposer d'une bonne régulation de la température à l'intérieur.

III / ORIENTATIONS SECTORIELLES



1°) Orientation d'aménagement et de programmation « AD » « Secteur de la mairie » : 0,5966 ha

En jaune, secteur de l'OAP.

En blanc, secteur d'une autre OAP

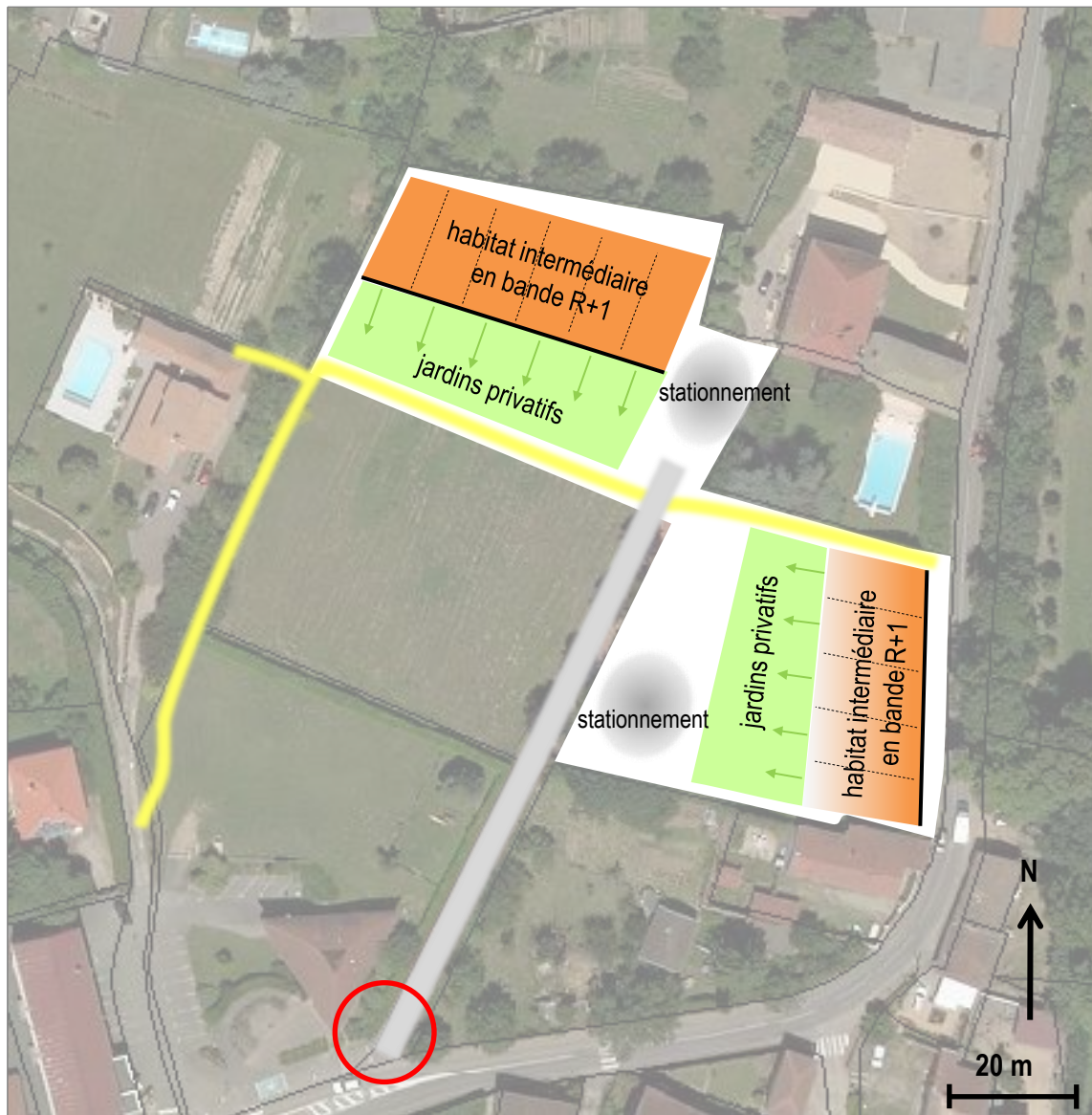
En rouge, secteur en cours d'urbanisation



- La surface de cette OAP est de 5 966 m² au sein de la zone UB.
- Nombre minimum de logements attendus : 11
- Cette zone devra respecter une densité minimale de 20 logements à l'hectare (densité brute comprenant les espaces neutres (stationnements, voirie...)).
- Une typologie de logements intermédiaires (ou individuels groupés) devra être privilégiée.
 - Pourcentage de logement intermédiaire : 100 %
- Les logements à créer devront être en locatif social à hauteur de 45% : 5 logements sociaux au minimum.
- Il est imposé la réalisation d'un seul accès groupé à la zone via la voie située à côté de la mairie.
- Les constructions devront être au maximum de type R+1+C. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. Les évolutions en matière d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments. Un point de collecte des ordures ménagères devra être aménagé en cohérence avec le nombre de logement attendu.

La voirie et le stationnement indiqués dans l'OAP sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes. De même l'implantation des futures constructions est schématisée de façon illustrative et non prescriptive, la zone d'implantation des logements reste à la libre appréciation de l'aménageur.

1°) Orientation d'aménagement et de programmation « AD » « Secteur de la mairie » : 0,5966 ha



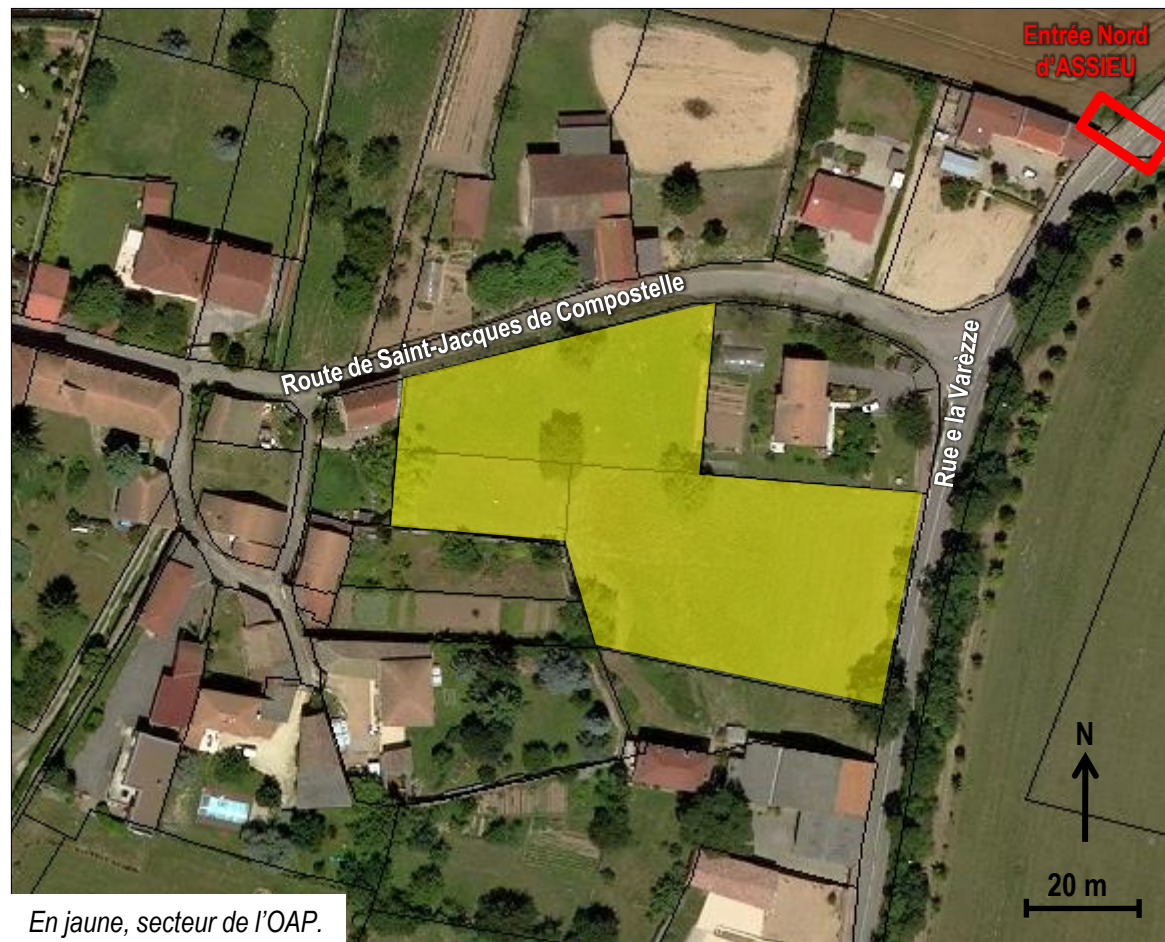
Légende :

-  Secteur faisant l'objet de l'OAP
Densité de 20 logts par hectare à respecter
-  Orientation des façades principales
-  Accès obligatoire à la zone
-  Liaisons douces
-  Voirie à créer

- Il devra être réalisé au moins 11 places de stationnement voiture. Le stationnement devra être réalisé sur l'espace collectif le long des voies principales ou au sein d'espaces spécifiques de type parking.
- L'aménagement total de la zone ne pourra se faire en plus de 2 opérations. Il n'est pas interdit d'envisager un aménagement global de la zone en une seule opération.

2°) Orientation d'aménagement et de programmation « Q »

« Secteur de la route de Saint-Jacques de Compostelle / rue de la Varèze » : 0,518 ha



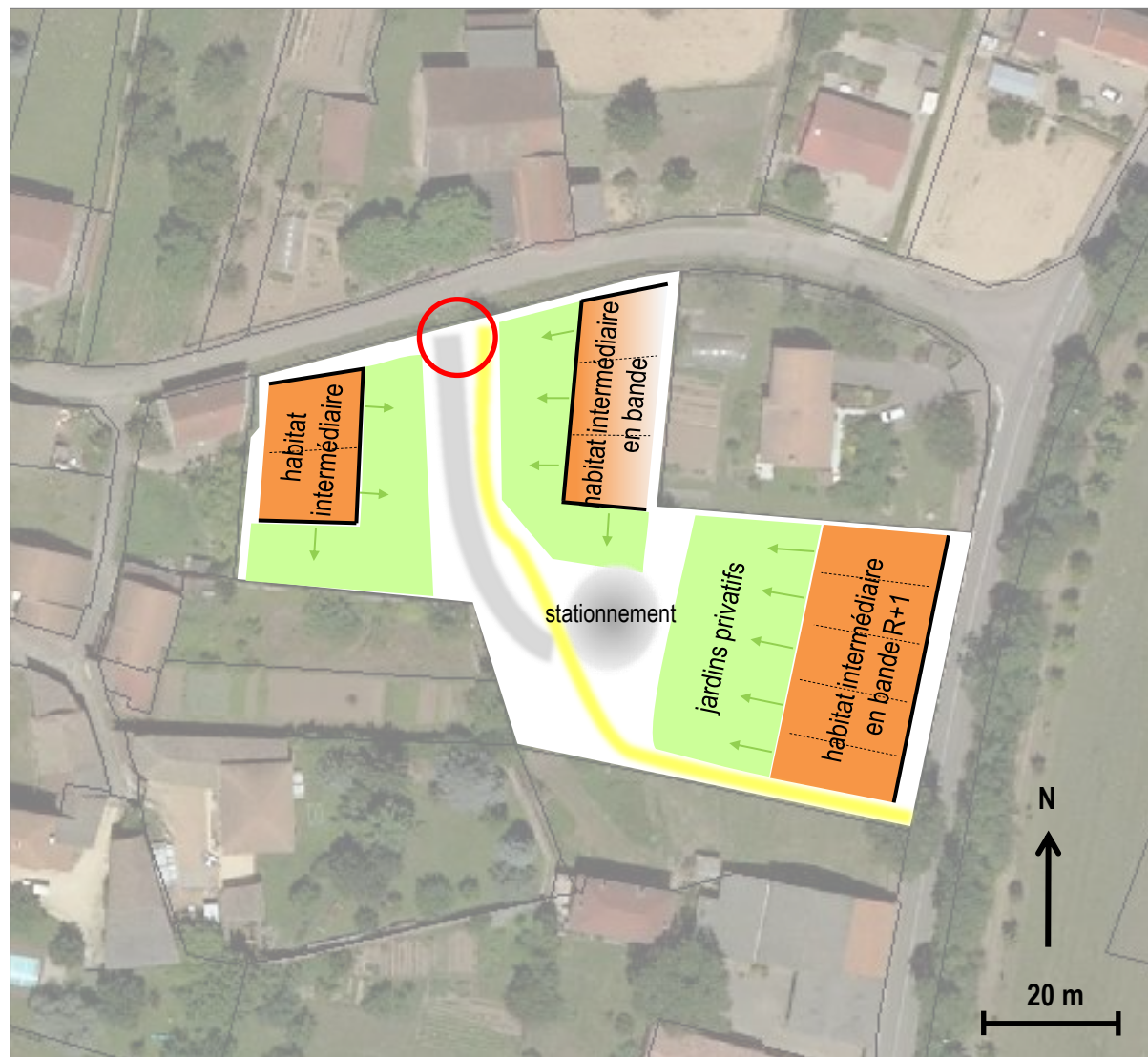
En jaune, secteur de l'OAP.

- La surface de cette OAP est de 5 179 m² au sein de la zone UB.
- Nombre minimum de logements attendus : 10
- Cette zone devra respecter une densité minimale de 20 logements à l'hectare (densité brute comprenant les espaces neutres (stationnements, voirie...)).
- Une typologie de logements intermédiaires (ou logements individuels groupés) devra être privilégiée.
 - Pourcentage de logement intermédiaire : 100 %
- Il est imposé la réalisation d'un seul accès groupé à la zone sur la route de Saint-Jacques de Compostelle au regard de la dangerosité qu'engendrerait un accès sur la rue de la Varèze.
- Les constructions devront être au maximum de type R+1+C. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. Les évolutions en matière d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments. Un point de collecte des ordures ménagères devra être aménagé en cohérence avec le nombre de logement attendu.

La voirie et le stationnement indiqués dans l'OAP sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes. De même l'implantation des futures constructions est schématisée de façon illustrative et non prescriptive, la zone d'implantation des logements reste à la libre appréciation de l'aménageur.

2°) Orientation d'aménagement et de programmation « Q »

« Secteur de la route de Saint-Jacques de Compostelle / rue de la Varèze » : 0,518 ha



Légende :



Secteur faisant l'objet de l'OAP
Densité de 20 logts par hectare à respecter



Orientation des façades principales



Accès obligatoire à la zone sur la route de Saint-Jacques de Compostelle



Liaisons douces



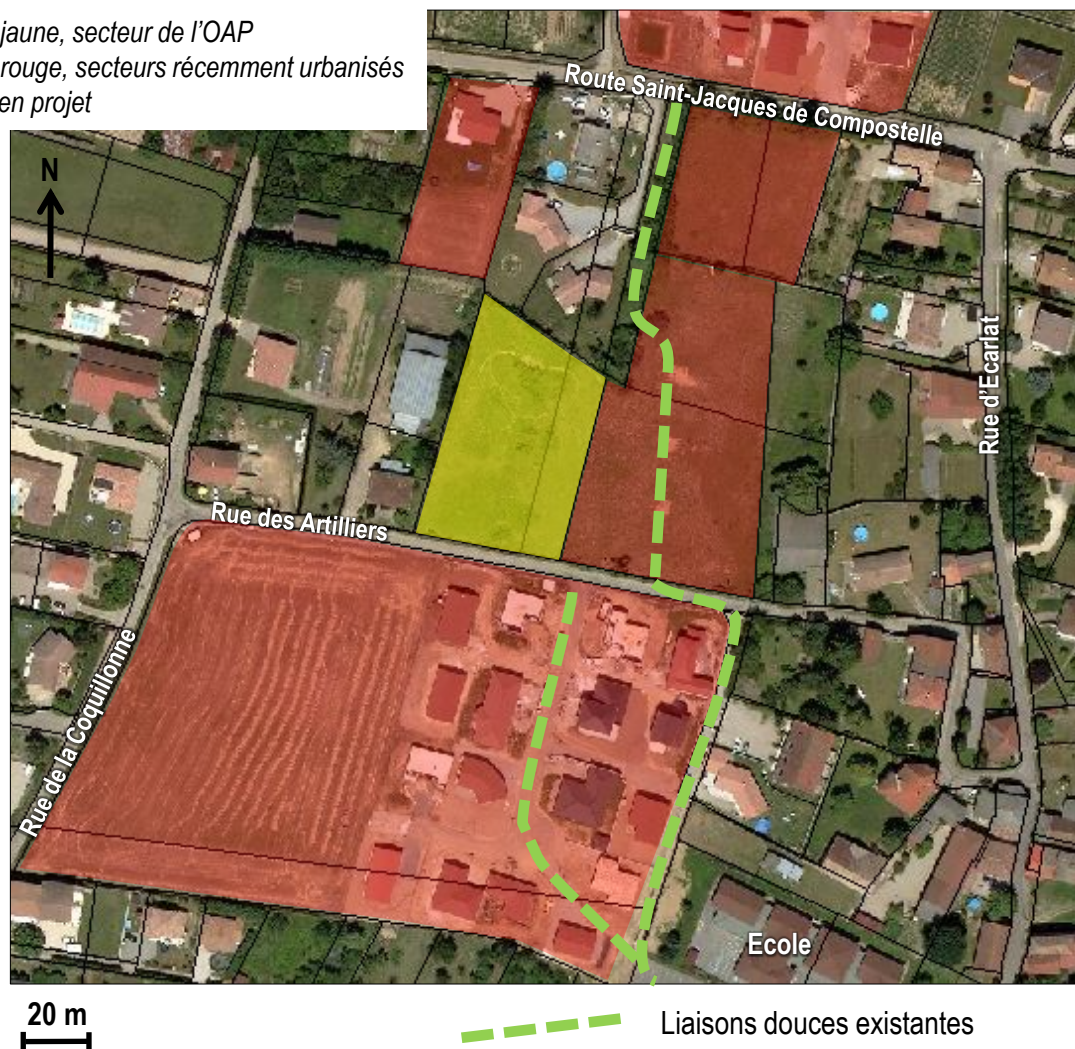
Voirie à créer

- Il devra être réalisé au moins 10 places de stationnement voiture. Le stationnement devra être réalisé sur l'espace collectif le long des voies principales ou au sein d'espaces spécifiques de type parking.
- L'aménagement total de la zone ne pourra se faire en plus de 2 opérations. Il n'est pas interdit d'envisager un aménagement global de la zone en une seule opération.

3°) Orientation d'aménagement et de programmation « AA » « Secteur de la rue des Artilliers » : 0,346 ha

En jaune, secteur de l'OAP

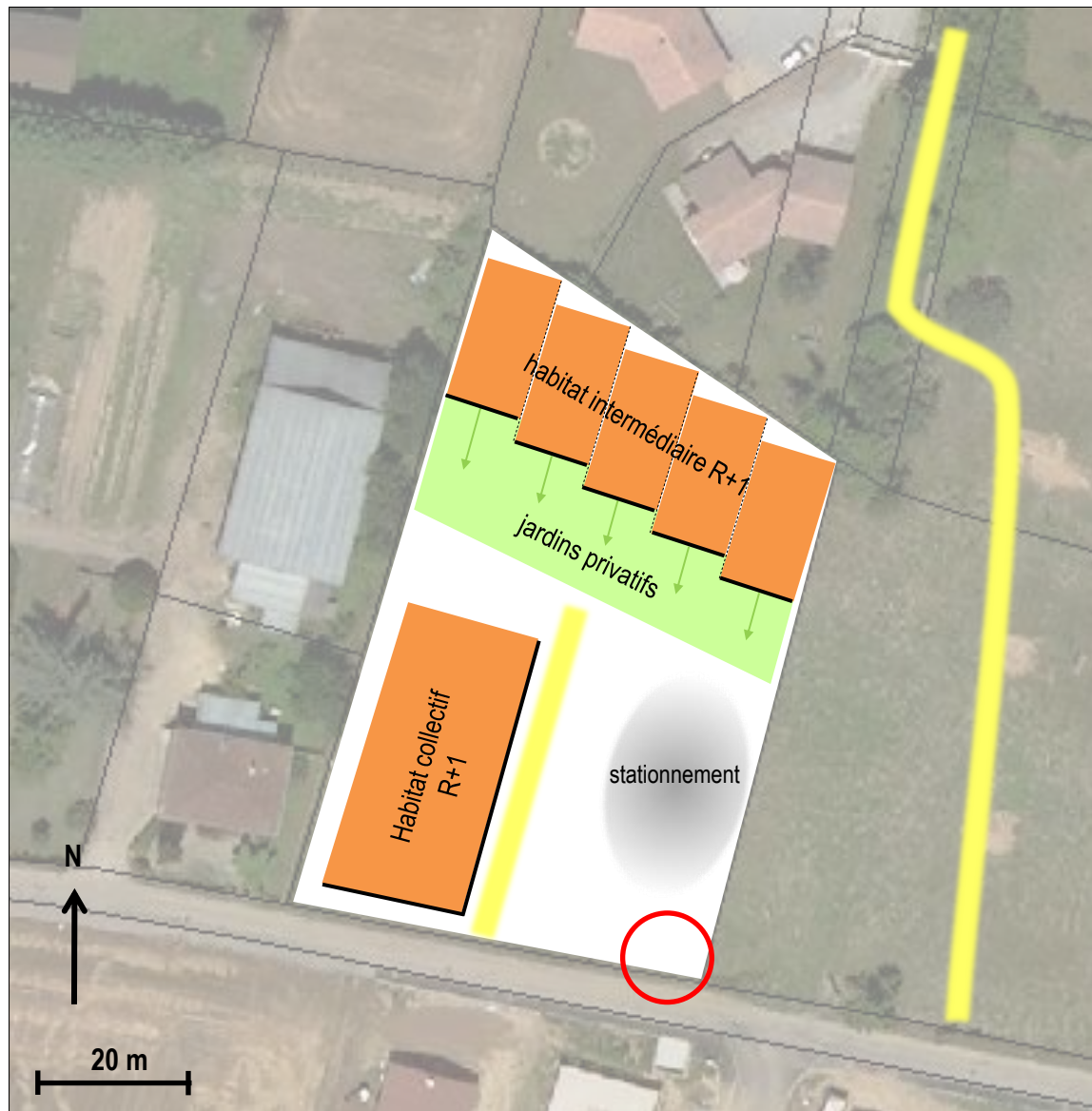
En rouge, secteurs récemment urbanisés
ou en projet



- La surface de cette OAP est de 3 455 m² au sein de la zone UB.
- Nombre minimum de logements attendus : 9
- Cette zone sera une des plus denses du village du fait de sa proximité avec les espaces centraux.
Elle devra respecter une densité minimale de 25 logements à l'hectare (densité brute comprenant les espaces neutres (stationnements, voirie...)).
- Une typologie de logements collectifs et intermédiaires devra être privilégiée :
 - Au moins 4 logements collectifs,
 - Au moins 5 logements intermédiaires (ou individuels groupés).
- Les logements à créer devront être en locatif social à hauteur de 45% : 4 logements sociaux au minimum.
- Un seul accès groupé à la zone est imposé au regard de la configuration de la zone.
- Les constructions devront être au maximum de type R+1+C. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. Les évolutions en matières d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments. Un point de collecte des ordures ménagères devra être aménagé en cohérence avec le nombre de logement attendu.

La voirie, l'accès et le stationnement indiqués dans l'OAP sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes. De même l'implantation des futures constructions est schématisée de façon illustrative et non prescriptive, la zone d'implantation des logements reste à la libre appréciation de l'aménageur.

3°) Orientation d'aménagement et de programmation « AA » « Secteur de la rue des Artilliers » : 0,346 ha



Légende :

-  Secteur faisant l'objet de l'OAP
Densité de 25 logts par hectare à respecter
-  Orientation des façades principales
-  Accès préconisé à la zone sur la rue des Artilliers
-  Liaisons douces

- Il devra être réalisé au moins 9 places de stationnement voiture. Le stationnement devra être réalisé sur l'espace collectif le long des voies principales ou au sein d'espaces spécifiques de type parking.
- L'aménagement total de la zone ne pourra se faire en plus de 2 opérations. Il n'est pas interdit d'envisager un aménagement global de la zone en une seule opération.

4°) Orientation d'aménagement et de programmation « T » « Secteur rue des Bruyères » : 0,334 ha



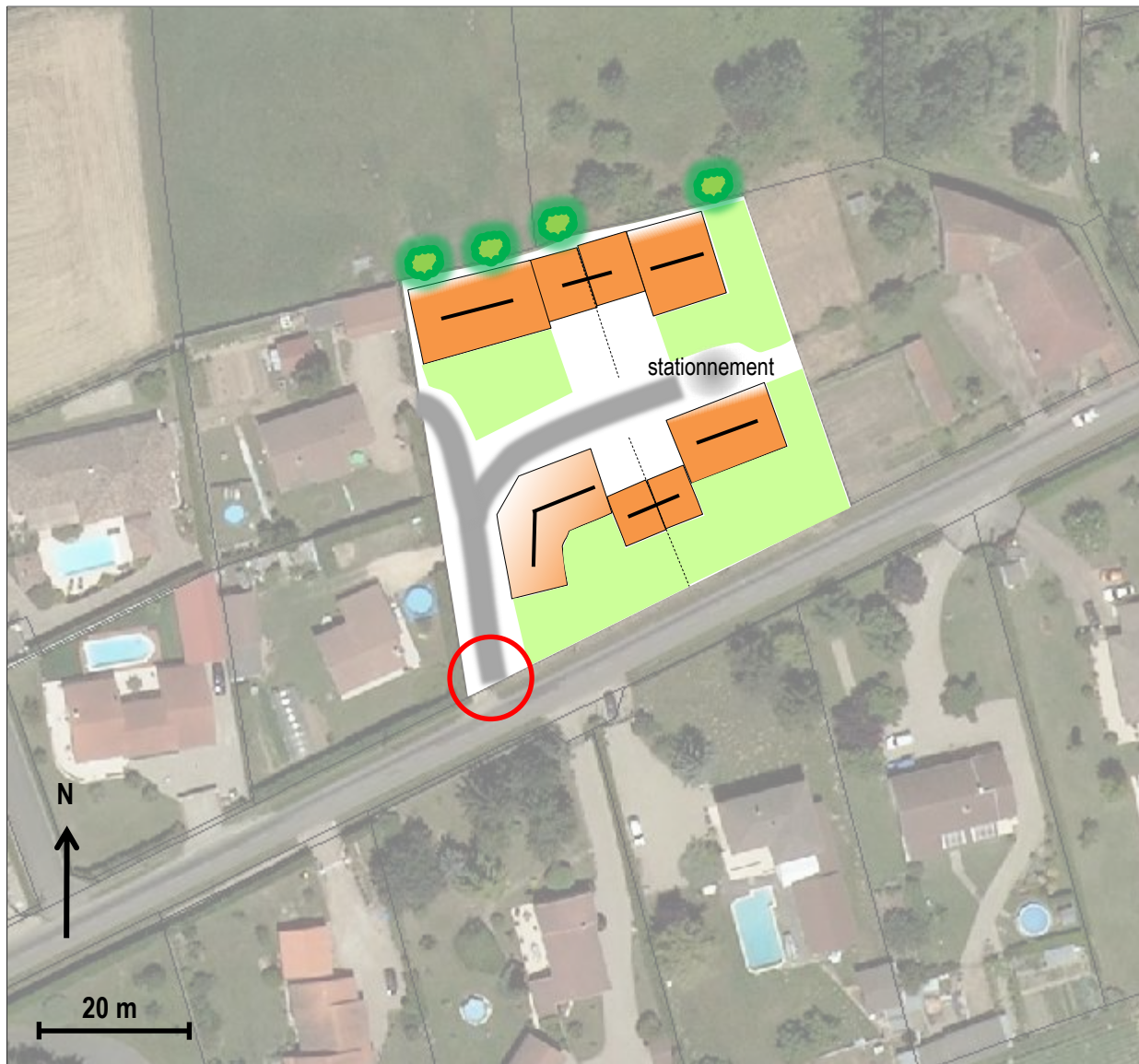
En jaune, secteur de l'OAP



- La surface de cette OAP est de 3 335 m² au sein de la zone UB.
- Nombre minimum de logements attendus : 4
- Cette zone devra respecter une densité minimale de 12 logements à l'hectare (densité brute comprenant les espaces neutres (stationnements, voirie...)).
- Une typologie de logements individuels sera privilégiée.
 - Pourcentage de logement individuel : 100 %
- Une mitoyenneté des constructions (par exemple des garages) et l'implantation sur limite de parcelle sera privilégiée.
- Il est imposé la réalisation d'un seul accès groupé à la zone sur la rue des Bruyères.
- Les constructions devront être au maximum de type R+1+C. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. Les évolutions en matières d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments.

La voirie et le stationnement indiqués dans l'OAP sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes. De même l'implantation des futures constructions est schématisée de façon illustrative et non prescriptive, la zone d'implantation des logements reste à la libre appréciation de l'aménageur.

4°) Orientation d'aménagement et de programmation « T » « Secteur rue des Bruyères » : 0,334 ha



Légende :

-  Secteur faisant l'objet de l'OAP
Densité de 12 logts par hectare à respecter
-  Orientation des faîtages
-  Accès obligatoire à la zone
-  Voirie à créer
-  Une transition paysagère fine devra être maintenue ou réalisée afin de traiter les franges de cette zone en l'intégrant dans l'environnement.

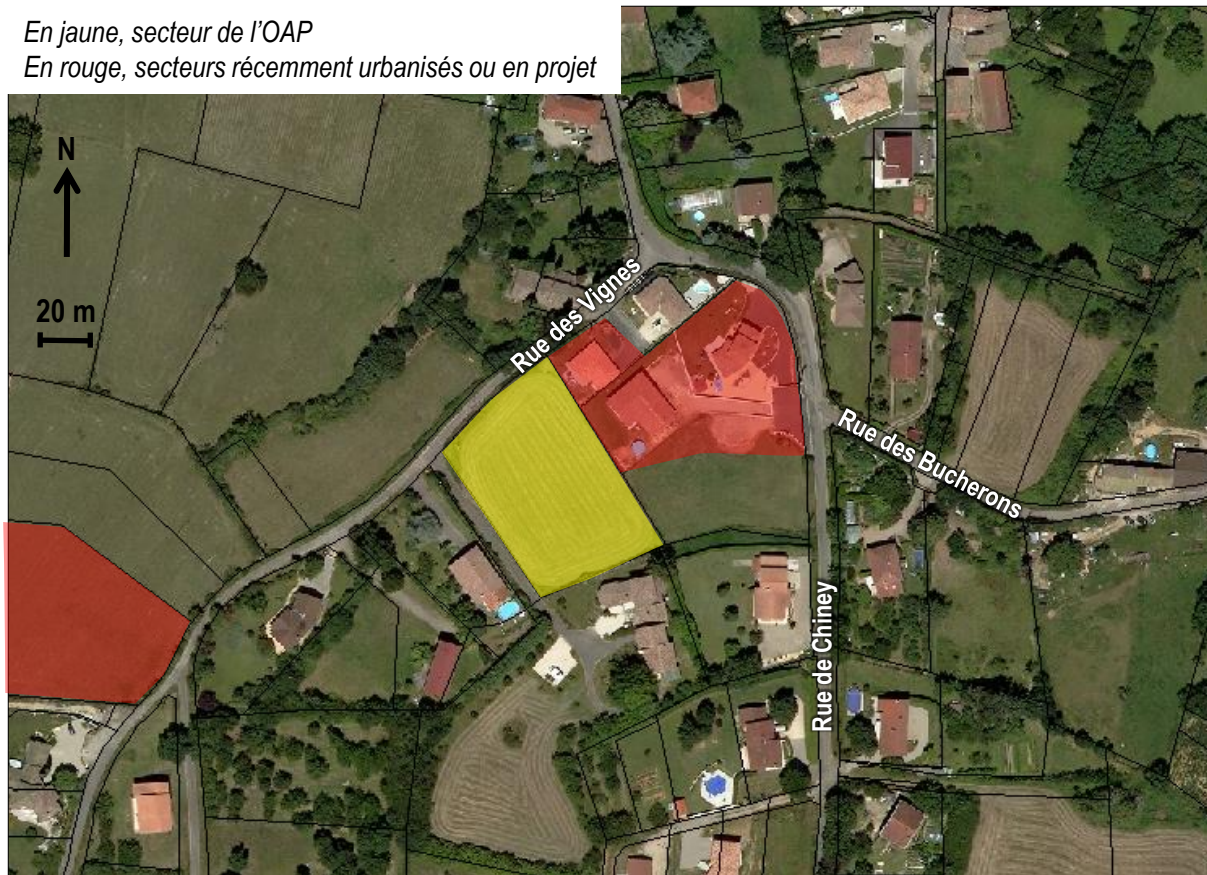
- Il devra être réalisé au moins 4 places de stationnement voiture. Le stationnement devra être réalisé sur l'espace collectif le long des voies principales ou au sein d'espaces spécifiques de type parking.
- L'aménagement total de la zone devra être réalisé en une seule opération.

5°) Orientation d'aménagement et de programmation « F » « Secteur rue des Vignes » : 0,332 ha



En jaune, secteur de l'OAP

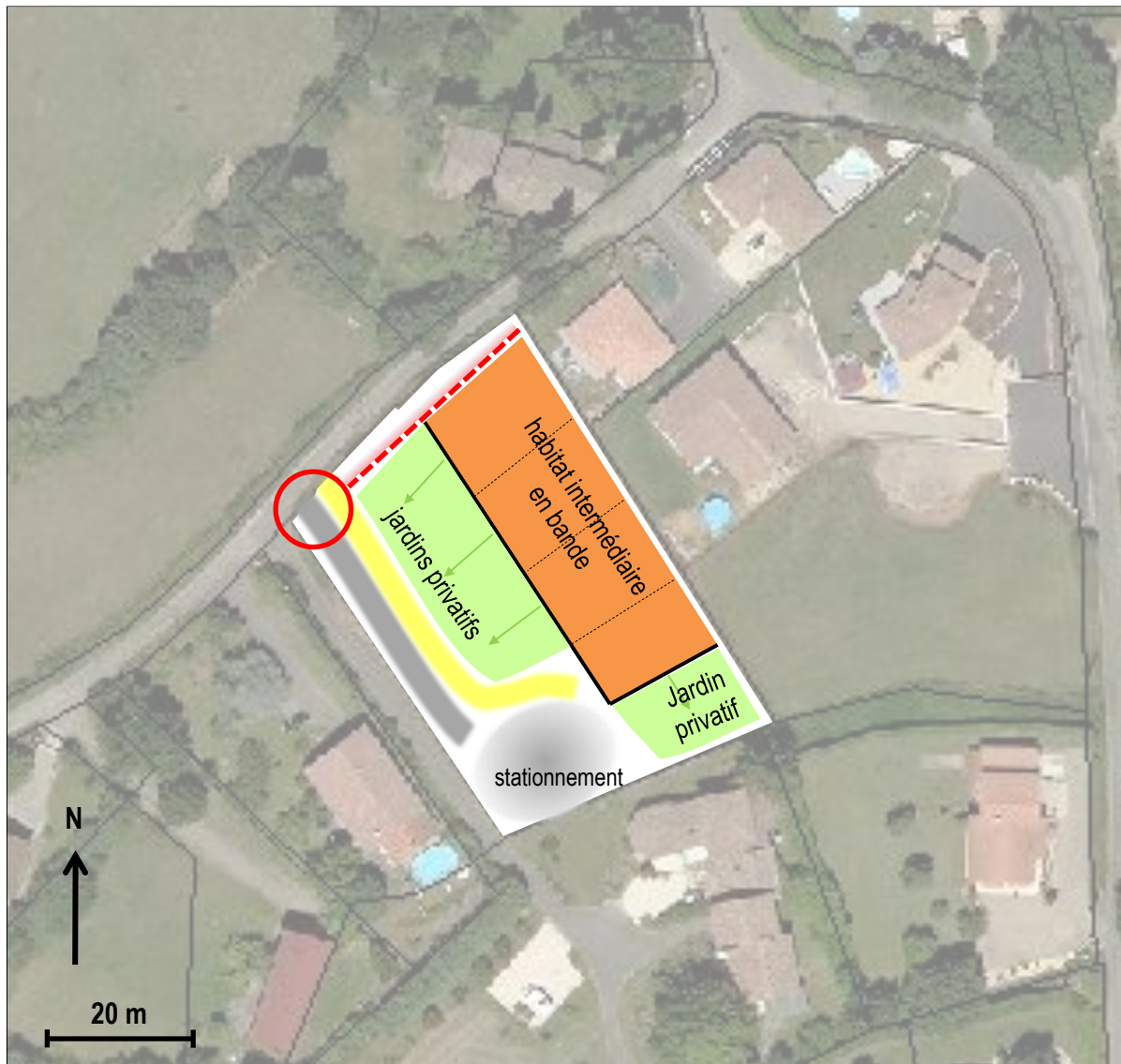
En rouge, secteurs récemment urbanisés ou en projet



- La surface de cette OAP est de 3 316 m² au sein de la zone UB
- Nombre minimum de logements attendus : 4
- Cette zone devra respecter une densité minimale de 12 logements à l'hectare (densité brute comprenant les espaces neutres (stationnements, voirie...)).
- Une typologie de logements intermédiaires devra être privilégiée.
 - Pourcentage de logement intermédiaires (ou individuels groupés) : 100 %
- Il est imposé la réalisation d'un seul accès groupé à la zone.
- Les constructions devront être au maximum de type R+1+C. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. Les évolutions en matières d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments.
- Le secteur est impacté par l'aléa G1. La réglementation liée à ce risque devra être prise en compte lors de l'aménagement.

La voirie et le stationnement indiqués dans l'OAP sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes. De même l'implantation des futures constructions est schématisée de façon illustrative et non prescriptive, la zone d'implantation des logements reste à la libre appréciation de l'aménageur.

5°) Orientation d'aménagement et de programmation « F » « Secteur rue des Vignes » : 0,332 ha



Légende :

-  Secteur faisant l'objet de l'OAP
Densité de 12 logts par hectare à respecter
-  Orientation des façades principales
-  Accès obligatoire à la zone
-  Liaisons douces
-  Voirie à créer
-  Recul minimum obligatoire des constructions de 4 mètres à partir de l'axe de la rue des vignes

- Il devra être réalisé au moins 4 places de stationnement voiture. Le stationnement devra être réalisé sur l'espace collectif le long des voies principales ou au sein d'espaces spécifiques de type parking.
- L'aménagement total de la zone devra être réalisé en une seule opération.





