

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

2 – OAP MODIFIEES : SECTEURS 2, 6, 7 ET 10



Approbation du PLU par délibération du conseil municipal en date du 8 Avril 2019

Mise à jour n°1 du PLU par l'arrêté municipal en date du 30 Août 2019

Mise à jour n°2 du PLU par l'arrêté municipal en date du 17 Janvier 2020

Approbation de la modification simplifiée n°1 par délibération du conseil municipal en date du 24 février 2020

Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée par 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

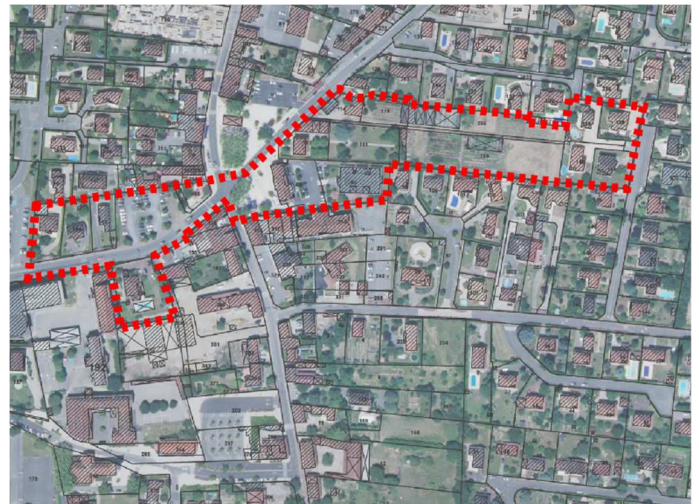
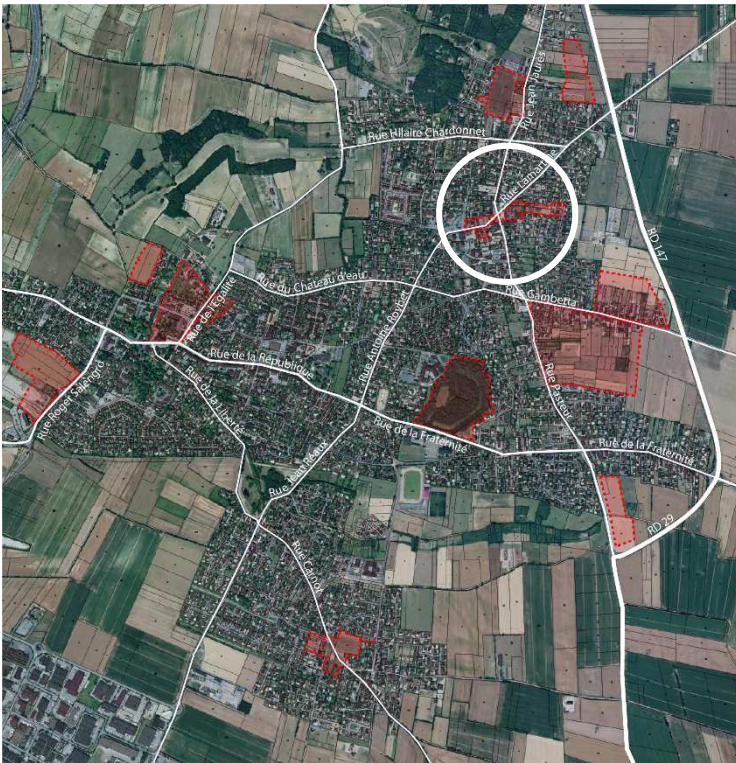
SOMMAIRE

Sommaire	3
OAP secteur 2 modifiée.....	4
OAP secteur 6 modifiée	8
OAP secteur 7 modifiée	12
OAP secteur 10 modifiée	16

OAP SECTEUR 2. « RUE LAMARTINE – RUE ANTOINE ROYBET »

► Situation :

Le secteur est situé au niveau du centre-bourg d'Azieu. Il s'étend de part et d'autre de la place Jean-Jaurès, du carrefour des rues Marcel Pagnol et Antoine Roybet, à la rue Lamartine et le fond de la rue des Pâquerettes.



Périmètre de l'OAP

Localisation du secteur sur le territoire communal

► Etat des lieux :

Le périmètre s'étire de la petite centralité organisée autour de la place Jean Jaurès, avec un bâti dense continu, à un tissu pavillonnaire à l'Est et à l'Ouest. Il intègre quelques parcelles pavillonnaires appelées à se densifier, ainsi qu'un parc privé et le site d'une pépinière enclavée dans le tissu urbain, qui constituent un potentiel en dent creuse à mobiliser. En continuité Est, se trouve la rue des Pâquerettes, qui s'organise en impasse. Il s'agit d'un site stratégique présentant un potentiel en matière de renouvellement urbain et de densification urbaine. Le périmètre total représente environ 2,6 ha ; seul 1,1 ha est réellement concerné par un développement urbain.

► Objectifs :

- Maîtriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine par des opérations de densification et de renouvellement du centre-bourg d'Azieu
- Renforcer le rôle de centralité secondaire d'Azieu, en donnant plus d'épaisseur au tissu bâti dense autour de la place Jean Jaurès
- Identifier et préserver la composante paysagère présente au cœur du tissu urbanisé (espaces publics, parcs urbains, arbres de qualité...)
- Organiser une urbanisation moins consommatrice d'espaces

- Densifier cette centralité en organisant le renouvellement urbain et en mobilisant sur les dents creuses
- Favoriser de nouvelles typologies d'habitat plus adaptées pour faciliter ainsi les parcours résidentiels et la mixité sociale
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant
- Hiérarchiser la trame viaire, mailler les secteurs en intégrant tous les modes de déplacement ; renforcer le réseau de cheminements modes doux (piétons, cycles, ...) et valoriser la desserte en transports en commun
- Offrir un stationnement adapté aux usages et optimiser l'offre.

➤ **Principes d'aménagement :**

• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

- Zones Uca et Ue : zones immédiatement constructibles, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies.

• **Composition des fonctions urbaines**

- Secteur mixte à vocation résidentielle dominante, accompagnée d'équipements et de commerces de proximité et activités de services existants.
- Rez-de-chaussée des immeubles implantés autour de la place Jean Jaurès, réservés à l'accueil d'activités (commerces, services, artisanat).

• **Programmation d'habitat**

- Densité globale souhaitée d'environ 50 logements par hectare (s'appliquant sur les portions est et ouest de développement de l'habitat, excluant les espaces verts publics et/ou associés à des équipements publics), soit une production envisageable d'une cinquantaine de logements environ à l'échelle de l'ensemble du périmètre ;
- Production intégrant une diversité de formats résidentiels.

• **Formes urbaines**

- Répartition des formes d'habitat et hauteur attendue tenant compte de la centralité et de la nature du tissu bâti environnant, selon une logique progressive.

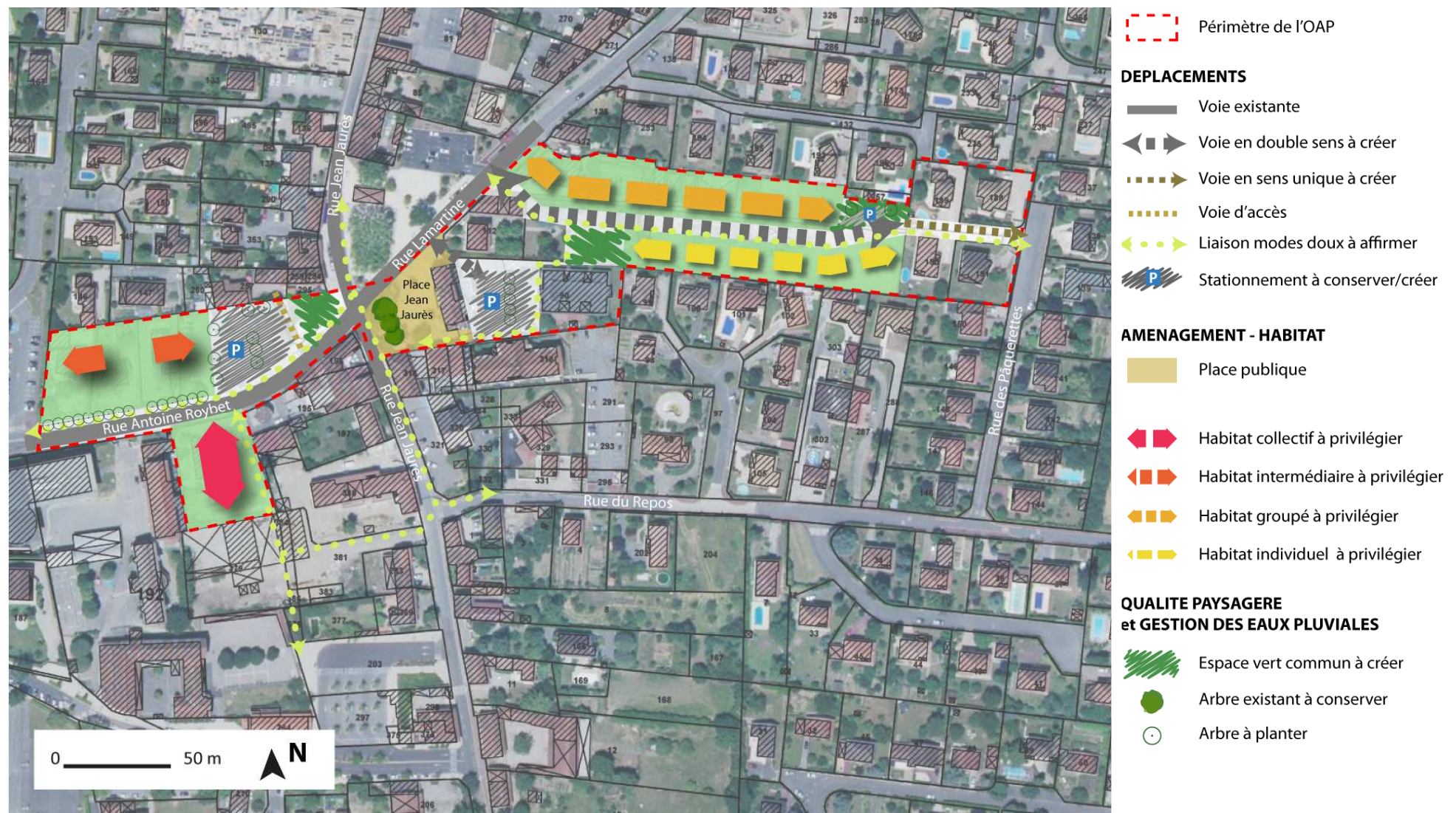
• **Desserte et déplacements**

- Création d'une voie nouvelle en double sens de la rue Lamartine jusqu'à l'arrière des parcelles pavillonnaires à l'Ouest du fond de la rue des Pâquerettes ; et voie de bouclage en sens unique sortant sur la rue des Pâquerettes ;
- Confortement des capacités de stationnement public existantes, rue Antoine Roybet et près de la crèche ;
- Création d'une poche de stationnement paysager en partie Est du secteur individuel pur / groupé ;
- Organisation de l'accès routier à la crèche et au parking voisin près de l'ancienne école par une voie en double sens, directement à partir de la rue Lamartine, sans passer par la place Jean Jaurès ;
- Le long de la rue Antoine Roybet, au droit des logements intermédiaires, création d'une contre-allée et d'un dépose minute ;
- Création d'un maillage favorable aux modes doux :
 - aménagement des abords de l'ensemble des voies (existantes et nouvelles) permettant des déplacements piétons sécurisés ;

- création d'une liaison modes doux Nord-Sud en site propre, de la rue Antoine Roybet, longeant le bâtiment collectif, à l'esplanade André-Ovide Girier, avec un barreau Ouest-Est en direction de la rue du Repos ;
- création d'une liaison modes doux de la Place Jean Jaurès au Sud de l'ancienne école, à la crèche, et au-delà jusqu'à la voie nouvelle Ouest-est entre les rue Lamartine et des Pâquerettes.

- **Cadre de vie**

- Poursuite de l'aménagement qualitatif des espaces publics ;
- Création d'espaces verts :
 - entre la crèche des Frimousses et la voie nouvelle,
 - en partie Est du secteur individuel pur / groupé, associé au parking paysager.
- Conservation des arbres remarquables existants place Jean Jaurès (*localisés sur le schéma ci-après*)
- Accompagnement de la contre-allée rue Antoine Roybet par un alignement arboré.

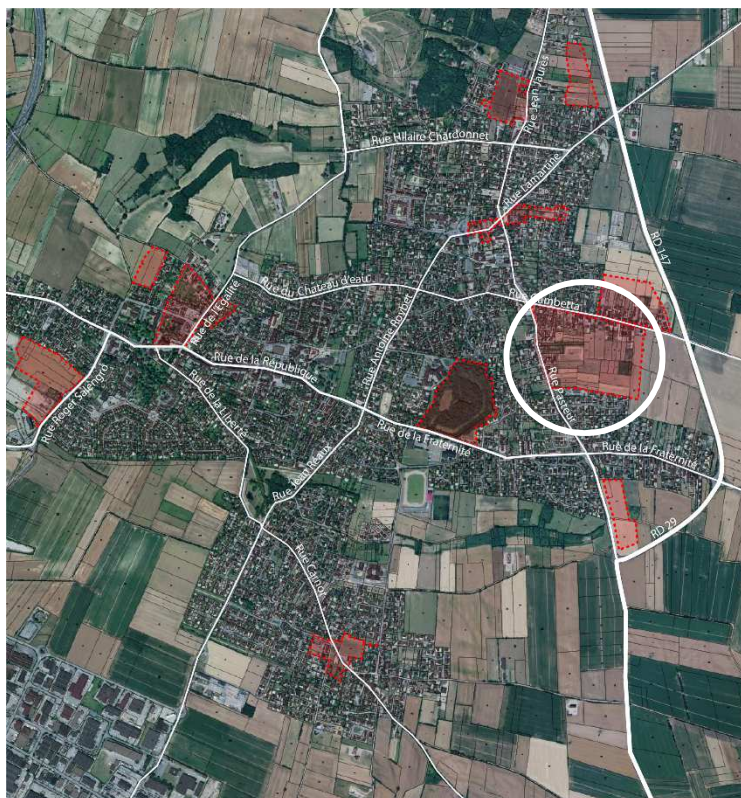


Principes d'aménagement de l'OAP « Rue Lamartine – Rue Antoine Roybet » - Proposition d'implantation des bâtiments

OAP SECTEUR 6. « RUE GAMBETTA SUD – RUE PASTEUR »

➤ Situation :

Le secteur se situe en limite Est du tissu urbain. Il s'inscrit entre la rue Gambetta, la rue Pasteur et le lotissement du chemin de Vrossey.



Périmètre de l'OAP

Localisation du secteur sur le territoire communal

➤ Etat des lieux :

Le périmètre du secteur d'OAP intègre le tissu bâti existant le long de la rue Gambetta et de la rue Pasteur, dans le souci de veiller à l'accroche urbaine de ce nouveau quartier. L'emprise véritablement concernée par le projet est aujourd'hui quasi exclusivement non urbanisée, et majoritairement à caractère agricole, à l'intérieur de la rupture forte formée par la déviation (RD147). L'enveloppe concernée par les orientations représente plus de 11 ha. La portion en zone à urbaniser porte sur environ 10 ha.

➤ Objectifs :

- Organiser une urbanisation future moins consommatrice d'espaces, en prévoyant des extensions urbaines encadrées, en complément du potentiel en renouvellement urbain et en dents creuses
- Prévoir un échelonnement des principales opérations
- Favoriser de nouvelles typologies d'habitat plus adaptées pour faciliter ainsi les parcours résidentiels et la mixité sociale
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant

- Hiérarchiser la trame viaire, mailler les secteurs en intégrant tous les modes de déplacement ; renforcer le maillage de cheminement modes doux (piétons, cycles,...)
- Offrir un stationnement adapté aux usages et optimiser l'offre.

➤ **Principes d'aménagement :**

• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

- Zone AUe : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble se réalisant en plusieurs tranches opérationnelles, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies ; une étude d'impact sur les exploitations agricoles ainsi qu'une analyse environnementale du projet (respect de la biodiversité, prise en compte du cycle de l'eau, gestion de l'énergie, choix des matériaux, optimisation de la gestion des déchets,...) seront à fournir préalablement par le(s) aménageur(s).
- Zone Ue : zone immédiatement constructible, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies.

• **Composition des fonctions urbaines**

- Secteur mixte à vocation résidentielle dominante.

• **Programmation d'habitat**

- Densité globale souhaitée d'environ 20 logements par hectare (excluant les emprises des voies structurantes, le parc et les espaces publics centraux dont le rayonnement dépasse l'opération, les jardins partagés), soit une production envisageable de 140 logements environ à l'échelle de l'ensemble du périmètre ;
- Production intégrant une diversité de formats résidentiels.

• **Formes urbaines**

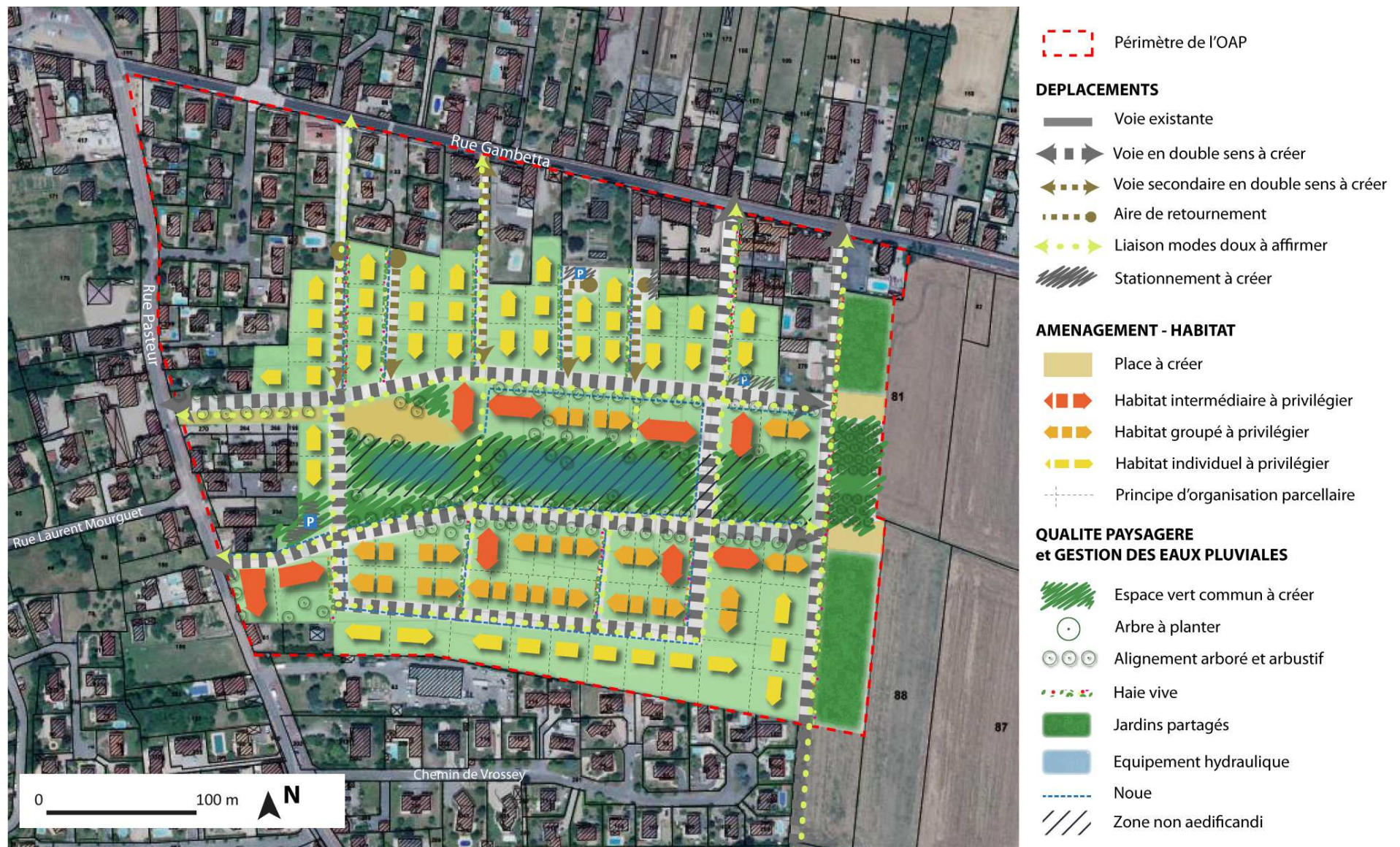
- Répartition des formes d'habitat et hauteur attendue répondant à l'objectif de s'insérer dans le tissu bâti environnant, selon une logique progressive,
- Organisation des formes urbaines devant veiller à garder des parcelles de taille raisonnable pour l'habitat individuel et l'habitat groupé, comme proposé sur le schéma ci-après.

• **Desserte et déplacements**

- Création de voies de desserte principale formant un maillage viaire, et prenant deux accès sur la rue Jean Jaurès et deux accès sur la rue Gambetta ;
- Parmi ces voies principales, liaison Nord-Sud en limite de l'opération, entre la rue Gambetta et la rue Molière, constituant une portion de la voie structurante entre les quartiers de la Grande Plaine et de la Petite Plaine ;
- Sur le tiers Nord, desserte secondaire du tissu pavillonnaire sous forme d'impasses avec aire de retournement adaptée, et d'une liaison se raccordant à la rue Gambetta (entre les n°36 et 38A) ;
- Aménagement de poches de stationnement accessible aux visiteurs en entrée Sud-ouest de l'opération, près de la rue Pasteur et en partie Nord-est ;
- Parkings correspondant aux besoins des projets d'habitat à prévoir à l'intérieur des îlots.
- Création d'un maillage favorable aux modes doux :
 - o aménagement des abords de l'ensemble des voies (existantes et nouvelles) permettant des déplacements modes doux sécurisés ;
 - o aménagement de voies modes doux spécifiques transversales d'axe Nord-Sud, favorisant la porosité du quartier et l'accès aux espaces verts communs.

- **Cadre de vie**

- En partie centrale, concernée par une zone non aedificandi, aménagement d'une plaine humide orientée Ouest-Est, visible et accessible depuis l'extérieur du nouveau quartier, et associant les fonctions d'équipement hydraulique paysager pour la gestion des eaux pluviales, et d'espace vert public traversé par un parcours nature et équipé de jeux ;
- En frange Est, espace de transition entre le quartier d'habitat et l'espace agricole sous forme d'un verger et de jardins partagés ;
- Aménagement de places publiques :
 - o en entrée Nord-ouest par la rue Pasteur et en direction de la plaine humide
 - o dans le prolongement des axes de voiries principales Ouest-Est, entre le verger et les jardins partagés ;
- Aménagement de l'ensemble devant veiller à préserver des liens visuels de la rue Pasteur à la plaine humide, et du quartier aux espaces agricoles à l'Est.
- Gestion des eaux pluviales par la création d'un équipement hydraulique paysager qui s'intégrera dans la plaine humide et un ensemble de noues associées au maillage routier et modes doux ;
- Traitement paysager de l'ensemble de l'opération, répondant à l'objectif de qualité et d'insertion de l'opération, notamment à travers :
 - o l'accompagnement paysager de l'aire de stationnement principale
 - o l'accompagnement des axes de voiries principales Ouest-Est par des arbres d'alignement, valorisant également leurs abords pour les déplacements modes doux;
 - o l'accompagnement des autres voies et liaisons modes doux Sud-Nord par la plantation de haies vives.

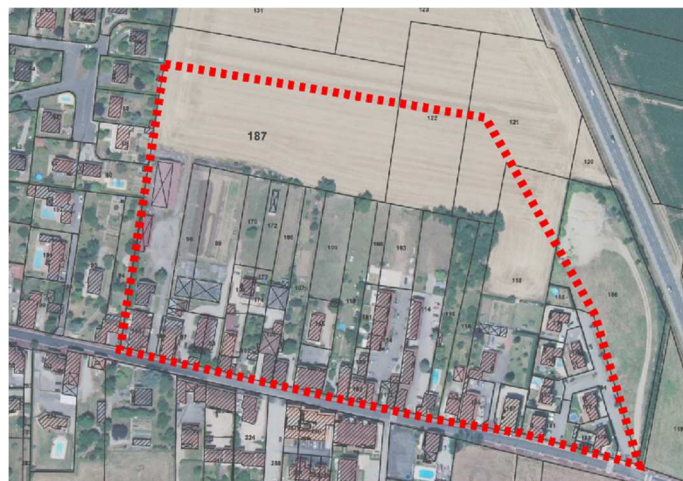
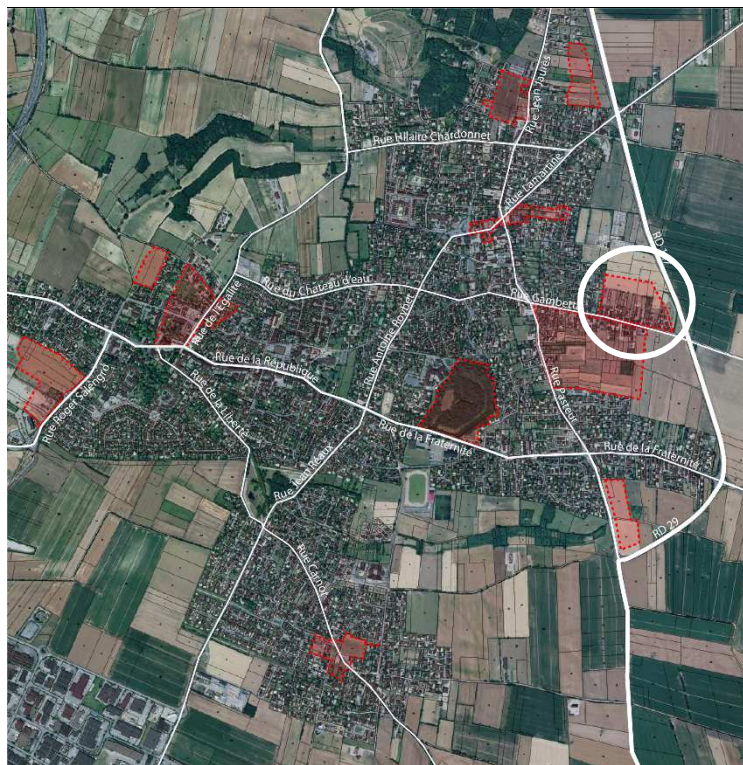


Principes d'aménagement de l'OAP « Rue Gambetta Sud – Rue Pasteur » - Proposition d'implantation des bâtiments

OAP SECTEUR 7. « RUE GAMBETTA NORD »

➤ Situation :

Le secteur se situe en limite Est du tissu urbain. Il s'inscrit du front bâti de la rue Gambetta au Sud, à l'espace sportif et de loisirs du Repos au Nord, et du lotissement de la rue du 11 Novembre à l'Ouest à la ceinture verte bordant la déviation à l'Est.



Périmètre de l'OAP

Localisation du secteur sur le territoire communal

➤ Etat des lieux :

La surface totale concernée porte sur environ 4,0 ha. Le périmètre du secteur d'OAP intègre le tissu bâti existant le long de la rue Gambetta, dans le souci de veiller à l'accroche urbaine de ce nouveau quartier et de prendre en compte un potentiel en renouvellement et en mobilisation d'arrières de parcelles. L'emprise véritablement concernée par le projet est aujourd'hui pour une moitié à caractère de jardins, d'arrières de parcelles, occupés ou non par du bâti léger, associés à des propriétés venant jusqu'en front de rue ; et pour une autre moitié à caractère agricole, correspondant à une portion d'un îlot coïncé entre l'enveloppe urbaine, les équipements publics sportifs et de loisirs, et la déviation. Il s'agit d'un espace résiduel agricole stratégique pour le développement urbain de Genas.

➤ Objectifs :

- Organiser une urbanisation future moins consommatrice d'espaces, en prévoyant des extensions urbaines encadrées, en complément du potentiel en renouvellement urbain et en dents creuses
- Prévoir un échelonnement des principales opérations
- Favoriser de nouvelles typologies d'habitat plus adaptées pour faciliter ainsi les parcours résidentiels et la mixité sociale
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant

- Hiérarchiser la trame viaire, mailler les secteurs en intégrant tous les modes de déplacement ; renforcer le maillage de cheminement modes doux (piétons, cycles,...)
- Offrir un stationnement adapté aux usages et optimiser l'offre.

➤ **Principes d'aménagement :**

• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

- Zone AUe : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble se réalisant en plusieurs tranches opérationnelles, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies ; une étude d'impact sur les exploitations agricoles ainsi qu'une analyse environnementale du projet (respect de la biodiversité, prise en compte du cycle de l'eau, gestion de l'énergie, choix des matériaux, optimisation de la gestion des déchets,...) seront à fournir préalablement par le(s) aménageur(s).
- Zone Ue : zone immédiatement constructible, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies.

• **Composition des fonctions urbaines**

- Secteur mixte à vocation résidentielle dominante.

• **Programmation d'habitat**

- Densité globale souhaitée d'environ 20 logements par hectare (excluant les emprises des voies structurantes à l'échelle inter quartier et les jardins partagés), soit une production envisageable d'une soixantaine de logements à l'échelle de l'ensemble du périmètre,
- Production intégrant une diversité de formats résidentiels,

• **Formes urbaines**

- Répartition des formes d'habitat et hauteur attendue répondant à l'objectif de s'insérer dans le tissu bâti environnant, selon une logique progressive,
- Organisation des formes urbaines devant veiller à garder des parcelles de taille raisonnable pour l'habitat individuel et l'habitat groupé, comme proposé sur le schéma ci-après.

• **Desserte et déplacements**

- Création de voies de desserte principale :
 - o formant un maillage viaire de l'ensemble du secteur ;
 - o créant deux accès sur la rue Gambetta, dont l'un au droit de la rue de Quincieu afin de constituer avec l'aménagement du secteur « Quincieu » une voie structurante entre les quartiers de la Grande Plaine et de la Petite Plaine, et entre le centre sportif du Repos et la future plaine humide de Quincieu ;
 - o trouvant un troisième accès sur la rue Gambetta via une connexion à la rue de la Petite Plaine ;
- Aménagement de petites poches de stationnement, notamment en limite centre-Nord au niveau de la connexion avec l'axe venant du Repos ;
- Création d'un maillage favorable aux modes doux :
 - o aménagement des abords de l'ensemble des voies permettant des déplacements modes doux sécurisés ;
 - o aménagement d'une voie modes doux spécifique longeant les jardins partagés en limite Nord, avec une connexion à la rue du 11 Novembre
 - o affirmation d'une voie mode doux structurante inter quartiers le long de l'axe Nord-Sud, de Quincieu au centre sportif du Repos.

- **Cadre de vie**

- En limite Nord, espace de transition entre le quartier d'habitat, la zone du Repos et la coulée verte sous forme de jardins partagés (surface d'environ 0,5 ha) ;
- Aménagement de placette en limite centre-Nord au niveau des poches de stationnement, de la connexion avec l'axe venant du Repos et de l'entrée des jardins partagés ;
- Gestion alternatives des eaux pluviales par un ensemble de noues associées au maillage routier et modes doux ;
- Traitement paysager de l'ensemble de l'opération, répondant à l'objectif de qualité et d'insertion de l'opération, notamment à travers:
 - l'accompagnement paysager des poches de stationnement ;
 - l'accompagnement des axes de voiries principales Nord-Sud et Ouest-Est par des arbres d'alignement, affirmant le caractère structurant de l'axe Nord-Sud, valorisant également les abords pour les déplacements modes doux ;
 - l'accompagnement des autres voies et liaisons modes doux Sud-Nord par la plantation de haies vives ;
 - un traitement paysager de l'ensemble des espaces non bâtis, publics et privés, à travers notamment des plantations arbustives et arborées



Principes d'aménagement de l'OAP « Rue Gambetta Nord » - Proposition d'implantation des bâtiments

OAP SECTEUR 10. « RUE JEAN-JAURES – RUE DES FILEUSES »

➤ Situation :

Le secteur se situe en partie Nord de l'enveloppe urbaine, au Nord du centre-bourg d'Azieu, non loin du parc de Mathan. Il s'inscrit entre la rue Jean Jaurès et la route départementale 147, aux franges d'un tissu urbain à dominante résidentielle relativement peu dense.



Périmètre de l'OAP

Localisation du secteur sur le territoire communal

➤ Etat des lieux :

Le périmètre est essentiellement agricole. La surface concernée porte sur environ 3,2 ha. Le secteur correspond à un îlot agricole enclavé entre le tissu urbain et la déviation (RD147). Il s'agit d'un espace résiduel agricole représentant un potentiel pour le développement urbain de Genas. Des voiries aujourd'hui en impasse sont présentes en limites Ouest (rue aux Grains, impasse des Chaumes) et Sud (rue des Fileuses).

➤ Objectifs :

- Organiser une urbanisation future moins consommatrice d'espaces, en prévoyant des extensions urbaines encadrées, en complément du potentiel en renouvellement urbain et en dents creuses
- Prévoir un échelonnement des principales opérations
- Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale, une insertion de qualité dans le tissu urbain environnant
- Hiérarchiser la trame viaire, mailler les secteurs en intégrant tous les modes de déplacement ; renforcer la trame des modes doux

➤ **Principes d'aménagement :**

• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

- Zone AUe : zone à urbaniser opérationnelle, urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, en respectant les orientations d'aménagements et de programmation définies ; une étude d'impact sur les exploitations agricoles ainsi qu'une analyse environnementale du projet (respect de la biodiversité, prise en compte du cycle de l'eau, gestion de l'énergie, choix des matériaux, optimisation de la gestion des déchets,...) seront à fournir préalablement par le(s) aménageur(s).

• **Composition des fonctions urbaines**

- Secteur mixte à vocation résidentielle dominante.

• **Programmation d'habitat**

- Densité souhaitée d'environ 15 logements par hectare, soit une production totale d'une quarantaine de logements à l'échelle de l'ensemble du périmètre ;
- Production principalement sous forme de logements individuels et/ou groupés, en cohérence avec le tissu urbain environnant, mais quelques entités plus denses (habitat intermédiaire, collectif) sont possibles.

• **Formes urbaines**

- Recherche d'une diversité de typologie d'habitat : habitats individuels et/ou groupés, petits collectifs, logements intermédiaires.

• **Desserte et déplacements**

- Création d'une voie de desserte principale organisant un bouclage entre la rue des Fileuses, la rue aux Grains, et l'impasse des Chaumes.
- Aménagement d'une voie de desserte secondaire (existant aujourd'hui sous forme d'un chemin), maintenant l'accès aux habitations existantes au Sud-ouest ;
- Création d'un maillage favorable aux modes doux :
 - aménagement des abords de l'ensemble des voies principales permettant des déplacements piétons sécurisés ;
 - accès modes doux en partie centrale en direction de l'Est, vers la coulée verte.

• **Cadre de vie**

- Traitement végétalisé de la frange Est, le long de la future coulée verte et de la RD147 ;
- Traitement paysager de l'ensemble de l'opération, répondant à l'objectif de qualité et d'insertion de l'opération, notamment à travers l'interface entre espaces privés et espaces publics, le long des voies routières, sous formes de haies vives, éventuellement accompagnées de noues.



Principes d'aménagement de l'OAP « Rue Jean-Jaurès – Rue des Fileuses » - Proposition d'implantation des bâtiments