

Délibération

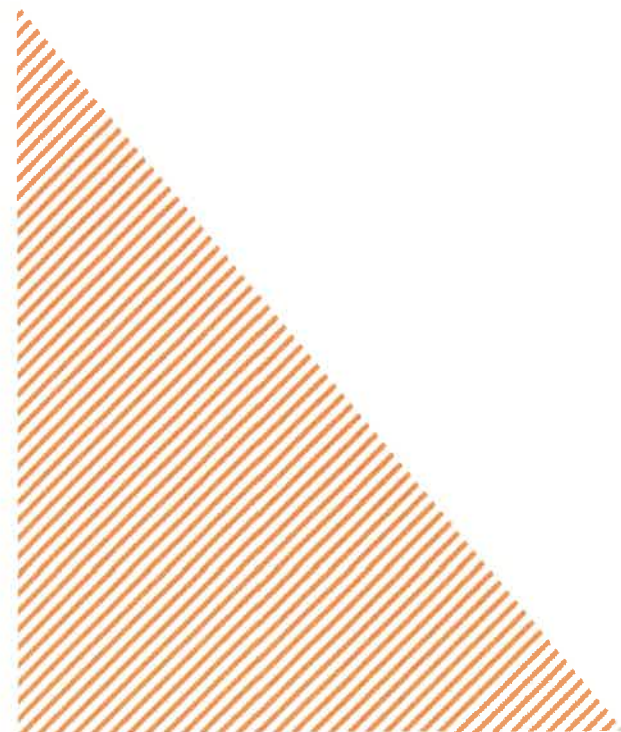
Approbation : 17 novembre 2025



MODIFICATION n°4 du PLUi - PIÈCE N°3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur de Bièvre Isère



Bièvreisère
communauté

Table des matières

I - Généralités	3	ST PIERRE DE BRESSIEUX	84
II – Généralités sur les prescriptions (applicables à toutes les OAP)	4	ST SIMEON DE BRESSIEUX	86
III- Présentation du contenu des OAP	6	THODURE	91
IV - OAP par commune	7	VIRIVILLE	94
BALBINS	7	V – Echancier prévisionnel d’ouverture à l’urbanisation des zones AU	102
BEAUFORT	9		
BREZINS	10		
CHAMPIER	12		
CHATENAY	17		
COMMELLE	19		
FARAMANS	21		
GILLONNAY	24		
LA COTE ST ANDRE	27		
LA FORTERESSE	38		
LA FRETTE	39		
LENTIOL	42		
LONGECHENAL	43		
MARCILLOLES	45		
MARCOLLIN	48		
NANTOIN	49		
ORNACIEUX	50		
PAJAY	51		
PENOL	55		
PLAN	57		
ROYBON	58		
ST HILAIRE DE LA COTE	61		
SARDIEU	63		
ST ETIENNE DE ST GEOIRS	65		
SILLANS	72		
ST CLAIR SUR GALAURE	76		
ST GEOIRS	78		
ST MICHEL DE SAINT-GEOIRS	80		
ST PAUL D’IZEAUX	81		

I - GÉNÉRALITÉS

Les modifications du Code de l'Urbanisme - issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, suivies de la loi Grenelle 2 (portant engagement national pour l'environnement) du 12 juillet 2010 et de la loi ALUR du 24 Mars 2014, les deux nouvelles ordonnances publiées à la fin de 2015 - introduisent et précisent le contenu des Orientations d'aménagement et de programmation dans les plans locaux d'urbanisme intercommunaux.

Le contenu des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est encadré par les articles L.151-6° et suivants du Code de l'Urbanisme. Tout en respectant les orientations définies par le PADD, elles comprennent ainsi des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Ces orientations peuvent être relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent 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. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Les orientations d'aménagement et de programmation complètent le règlement car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

C'est un outil offert aux communes pour leur permettre de maîtriser les projets. La définition des principes d'aménagement, dans l'orientation d'aménagement, peut aussi inciter la collectivité à maîtriser le foncier au travers de diverses servitudes (emplacements réservés au titre du L 151-41).

Possibilité de contenu d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Un document de principe opposable : des principes d'organisation avec lesquels les projets d'aménagement devront être compatibles ;
- Des orientations écrites justifiant le parti d'aménagement ;
- Des orientations graphiques : tracés des voies et/ou des principes d'organisation du secteur. Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voirie, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics, des cheminements piétons, ...).
- Des coupes de principe pour le traitement des voies, des espaces publics, etc.
- Tout projet public ou privé devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et ses documents graphiques.

32 des 41 communes du territoire sont concernées par une ou plusieurs OAP. Elles définissent, en fonction des problématiques des secteurs, des principes de densité d'aménagement en matière de destination future, de qualité urbaine et environnementale, de déplacements et de programmation.

Les communes n'ayant pas d'OAP sont des pôles villages (Arzay, Brion, Semons, Marnans, Bressieux, Montfalcon et Bossieu) et la commune de Le Mottier dont les capacités sont morcelées.

L'objectif général est d'encadrer le développement des espaces concernés afin de garantir une insertion urbaine, paysagère, environnementale qualitative des futurs projets répondant par ailleurs aux exigences des documents supra communaux et des lois.

Le PLUI de Bièvre Isère comprend au total 120 OAP

II – GÉNÉRALITES SUR LES PRESCRIPTIONS (APPLICABLES À TOUTES LES OAP)

Voirie

Pour toutes les opérations d'une certaine taille, un principe général de hiérarchisation des voies sera décliné au niveau des caractéristiques de la voie (profil, revêtement, etc.). Ainsi, la trame viaire devra permettre de distinguer réseau structurant et réseau interne aux îlots de l'opération.

- Les voies structurantes assurent une fonction circulatoire et sont le support de flux d'échanges, notamment entre quartiers existants et nouveaux quartiers. Elles doivent être traitées de manière à éviter un effet coupure au sein du quartier, notamment pour les modes doux.
- Les voies de desserte secondaires répondent à des fonctions et un usage de proximité, pouvant le cas échéant offrir un lieu favorable à la vie sociale. L'organisation et le traitement de ces voies devront ainsi permettre une circulation partagée et apaisée, favorable à la pratique des modes doux.

Ces principes de hiérarchie du réseau viaire seront également appliqués pour les projets à vocation économique, qui devront en outre prévoir des aménagements spécifiques à la circulation des poids lourds : calibrage des voies adapté, dispositifs permettant les retournements des poids lourds, etc...

Stationnements

Le stationnement devra participer à la qualité paysagère des lieux. Des solutions alternatives à la réalisation du stationnement en aérien sur la parcelle devront être étudiées, notamment l'intégration aux constructions.

Dès lors que le stationnement est réalisé en aérien, un traitement qualitatif des espaces devra être effectué :

- Plantations ;
- Aménagements paysagers ;
- Choix des revêtements, notamment vers des revêtements perméables ou facilitant des utilisations multiples
- Matériaux, etc.

Lorsque le stationnement est réalisé dans un volume bâti :

- Les garages en batterie devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et qu'ils s'intègrent bien dans l'environnement.
- Les rez-de-chaussée d'immeubles occupés par du stationnement devront faire l'objet d'un traitement architectural et/ou paysager particulièrement bien soigné notamment des façades visibles depuis l'espace public.
- Le stationnement en sous-sol devra être réalisé de manière à faciliter son accès et assurer ainsi son utilisation par les usagers.
- Par ailleurs, toutes les opérations d'une certaine taille devront chercher à mutualiser le stationnement au niveau des visiteurs.

Performance énergétique des logements

Les logements devront respecter les réglementations thermiques en vigueur.

La conception bioclimatique sera fortement encouragée de manière à réduire les consommations.

L'utilisation d'énergie renouvelable pour les besoins de chauffage et/ou d'électricité est fortement encouragée.

Performance acoustique

Les logements devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performance acoustique.

L'orientation du bâti devra tenir compte des nuisances acoustiques générées par les voiries périphériques.

La forme des constructions et le choix des matériaux

- Proposer des formes de bâtiment optimales pour minimiser les besoins énergétiques : plus une construction sera compacte, plus les surfaces d'échange avec l'extérieur seront réduites
- Favoriser les bâtiments compacts et groupés (maison mitoyenne, habitat intermédiaire...), plus économes que les bâtiments isolés
- Choisir des matériaux offrant une bonne isolation pour éviter la sensation d'inconfort et réduire le besoin de chauffage.

Illustration indicative des typologies intermédiaires ou villas en bande

La densification raisonnée et adaptée au territoire, en particulier dans les communes des pôles villages aux pôles relais du PADD, ou dans les quartiers et secteurs aujourd'hui pavillonnaires, est l'enjeu essentiel d'un certain nombre d'OAP. Tendre vers des formes urbaines et des typologies moins consommatrices d'espace et plus vertueuses permettra de proposer des produits répondant aux besoins d'une population diversifiée sur l'ensemble du territoire et permettra également de partager cet enjeu.

Cette mixité pourrait aller vers des formes illustrées ci-dessous :



Traitement paysager des espaces non bâtis et des limites

Les cheminements piétons et les espaces libres de construction seront réalisés en revêtement perméable de préférence, accompagné de plantations, pouvant inclure les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales.

Les trois strates devront être présentes : arborée, arbustive et herbacée. Les pieds des arbres devront être, au minimum, enherbés.

Les essences plantées devront être locales.

Cheminements piétons / modes doux

Les liaisons douces créées seront déconnectées de la voirie, et devront :

- Être installés sur un espace présentant une largeur minimale de 2 mètres,
- Bénéficier de solutions techniques de revêtement garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et personnes à mobilité réduite,
- Être accompagnés dans la mesure du possible d'une trame végétale permettant l'intégration paysagère du parcours.

Périmètres de réciprocité

Certaines OAP sont concernées par des périmètres de réciprocité dus à la présence à proximité d'exploitations agricoles, notamment les OAP n°4 de Champier, n°2 Sillans et n°1 Saint Paul d'Izeaux.

Dans ces périmètres, l'article L 111-3 du code rural s'applique :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

III- PRÉSENTATION DU CONTENU DES OAP

Chaque OAP est délimitée sur le règlement graphique par un périmètre particulier.

Chacune d’entre elles peut comporter les chapitres ci-après :

- Localisation des OAP sur la commune
- Présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés
- Densités : il est à noter que celles-ci s’appliquent soit à l’opération d’ensemble (dans ce cas, la densité peut être répartie sur l’ensemble de l’opération), soit à chaque permis
- Sensibilités environnementales
- Orientations et principes d’aménagement

Légende générale commune à toutes les OAP

Légende des OAP



Périmètre de l’OAP

1

Accès / desserte :

- Principe de voirie structurante
- Principe de voiries de desserte secondaires
- Accès véhicules strictement interdits
- Accès unique au secteur imposé
- Principe d’accès au secteur
- Principe de regroupement des accès
- Accès à préserver
- Cheminement piéton existant à mettre en valeur et ou à prolonger
- Principe de liaisons douces à créer
- Traversée piétonne prioritaire à mettre en place
- Ouverture du parking pour maillage voirie à créer

3

Vocation des espaces bâtis :

- Equipements existants
- Futur équipements
- Secteur en cours d’urbanisation
- Secteur où privilégier la mixité habitat / commerces / services / bureaux
- Ilot en reconversion : activité existante en mutation
- Résidence seniors
- Activités
- Activités Commerciales
- Rez-de-chaussée commerciaux à créer
- Façade noble des activités
- Patrimoine à préserver

2

Aménagements extérieurs et paysagers :

- Parking à créer ou à requalifier
- Localisation préférentielle des stationnements
- Aménagement d’espaces publics à créer
- Espaces verts ou aménagements publics existants à conserver
- Espace vert à créer
- Traitement des eaux pluviales : bassins, fossés, noues, axes d’écoulement
- Arbres / haies existant(e)s à conserver
- Haie à créer
- Traitement paysager des limites
- Mise en valeur de la TVB
- Présence d’aléa l’1 à intégrer à l’aménagement de la zone
- Ouvertures visuelles (vues) à préserver
- Espaces verts où l’implantation d’équipements publics est possible

4

Principes d’épannelage des constructions :

- Secteurs plus denses où les types maisons groupées, intermédiaires, petits collectifs sont à prioriser
- Secteurs moins denses où les types maisons groupées, jumelées ou intermédiaires sont à prioriser

5

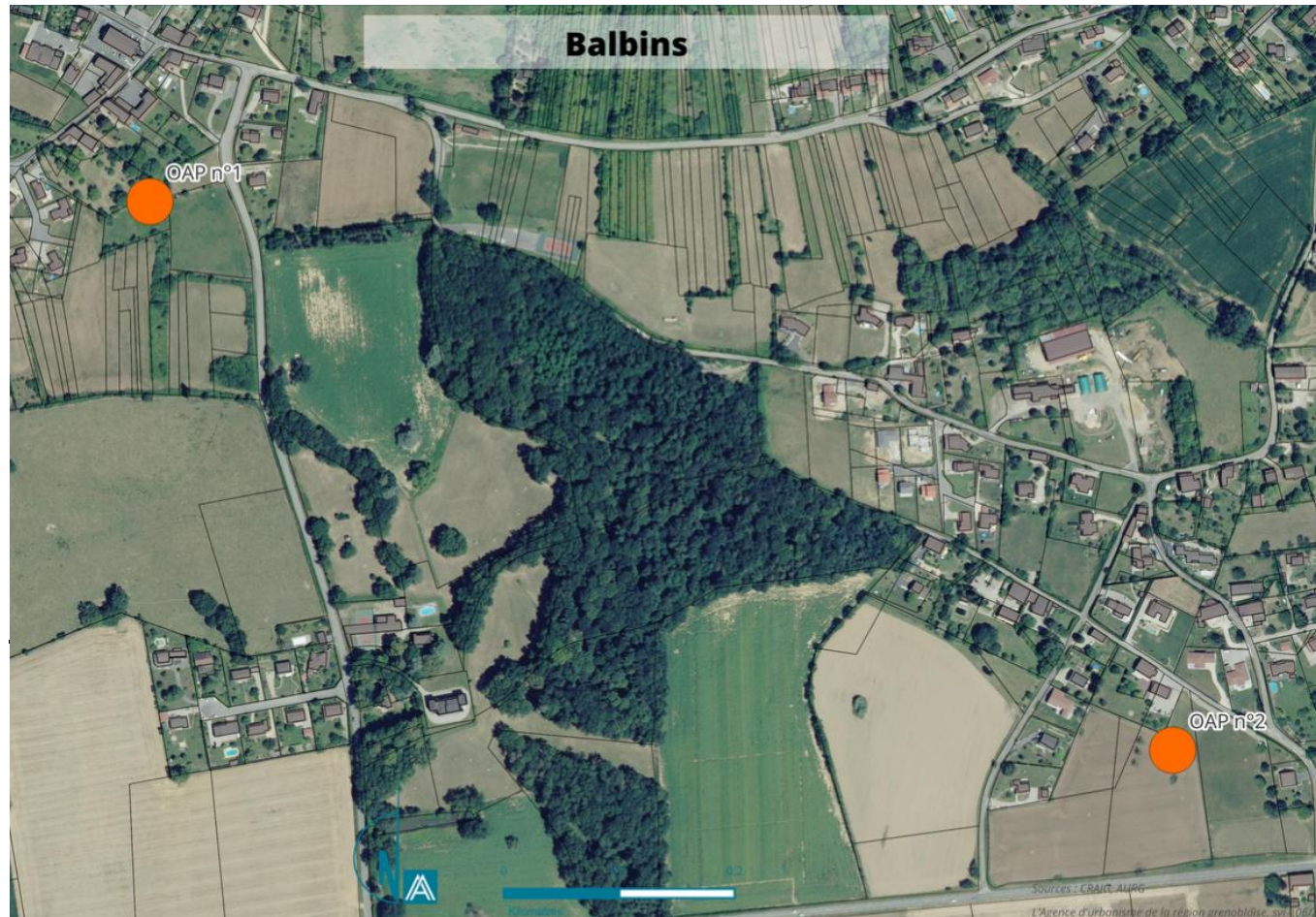
Exemples de typologies (à titre illustratif) :

- Type collectif
- Type individuel groupé / intermédiaire
- Type individuel pur

IV - OAP PAR COMMUNE

BALBINS

Localisation des OAP dans la commune



L'OAP n°1 englobe la parcelle AD63, 64, 315, 383, 577 et le nord de la parcelle AD254. Elle est située en extension directe du centre bourg le long de la route d'Armanet. Elle s'étend sur une superficie d'environ 9000m².

L'OAP n°2 englobe les parties nord des parcelles AD373, 374, 378 et la parcelle AD379. Elle est située au sud du hameau de grand Balbins dans une grande dent creuse. Elle s'étend sur une superficie d'environ 1ha.

Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne :

- pour l'OAP n°1 tendre vers 11 logements / hectare.
- pour l'OAP n°2 tendre vers 12 logements / hectare.

Sensibilités environnementales

Pas de sensibilité environnementale recensée sur ces sites.



Orientations et principes d'aménagement



OAP n°1

- Créer une voie de desserte interne (qui potentiellement boucle avec l'aménagement réalisé à l'ouest du site) et qui se cale sur les courbes de niveau. Cette voirie desservira l'ensemble des logements créés dans la zone 1AUc. Un accès spécifique pourra être mis en place pour la zone UC.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

BALBINS

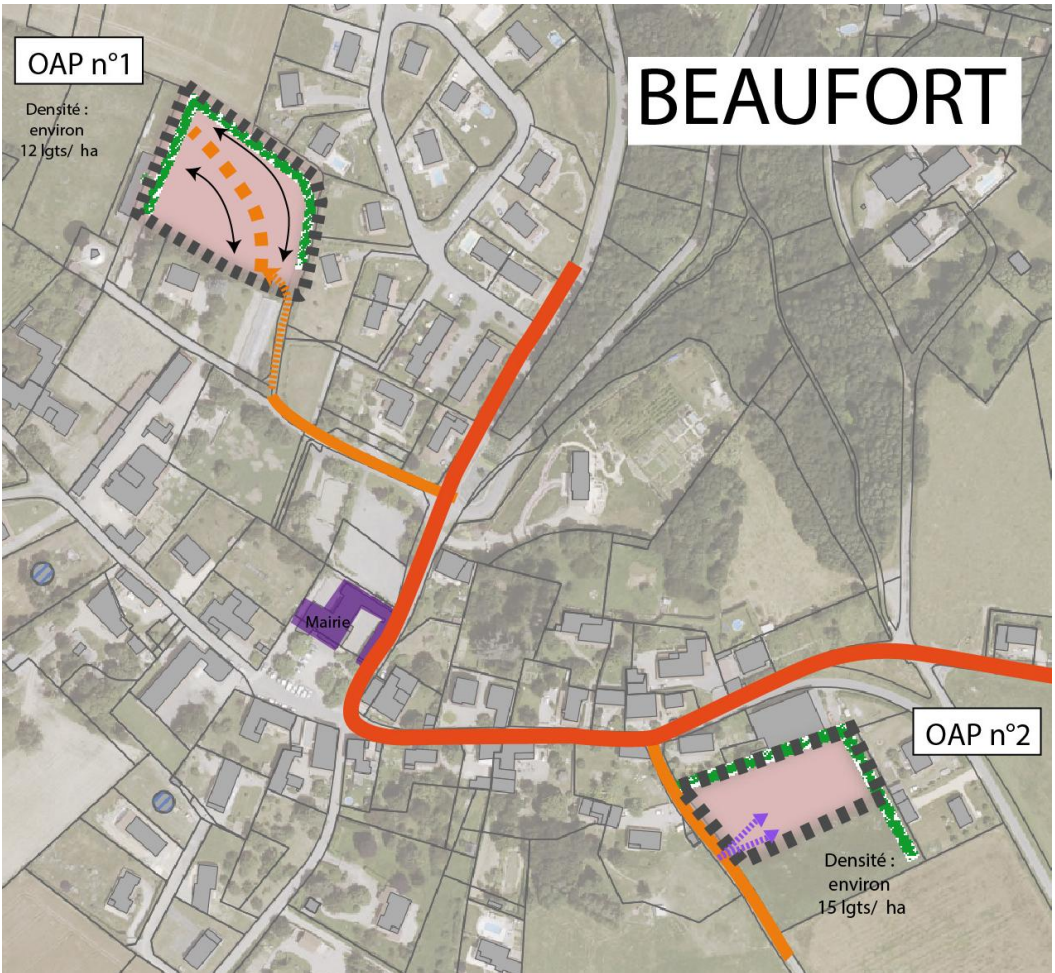
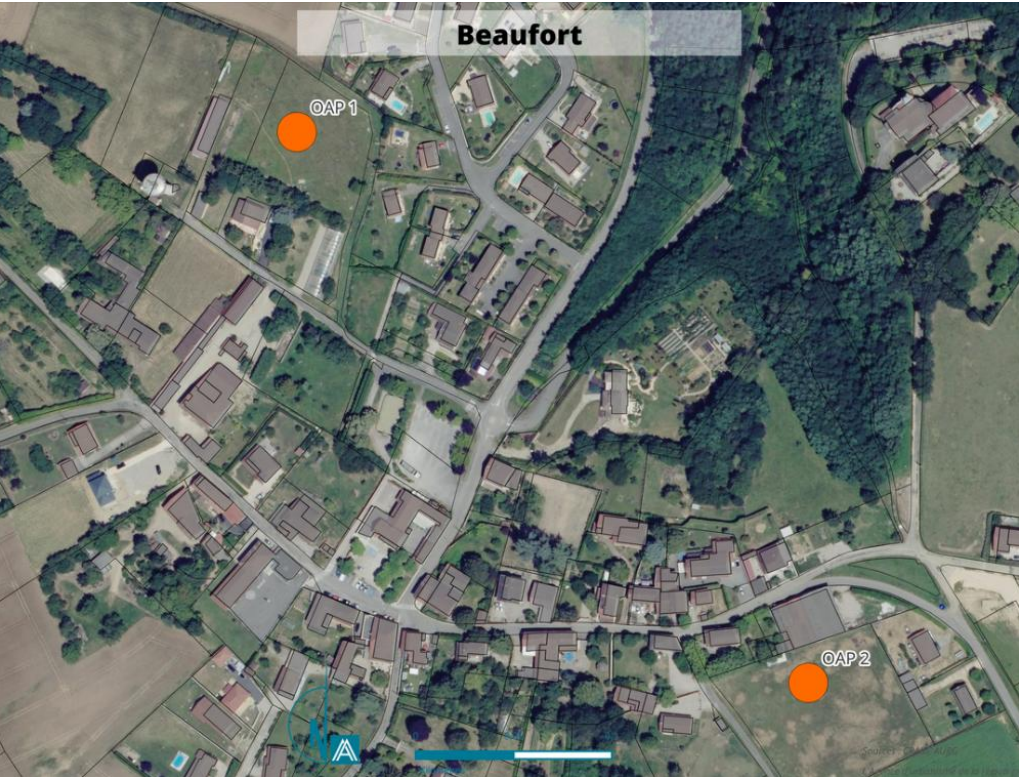
OAP n°2



- Créer une voie de desserte qui dessert l'ensemble des logements créés et gère leurs accès.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

BEAUFORT

Localisation des OAP dans la commune



Orientations et principes d'aménagement

OAP n°1

- Gérer les accès au site par des accès depuis le chemin du château d'eau, soit au Sud / Est du site, soit au Sud / Ouest juste avant le château d'eau.
- Créer une desserte interne et centrale qui s'inscrit dans les courbes de niveau et qui gère l'accès à l'ensemble des logements créés qui pourront se positionner au-dessus et en-dessous de la route.
- Inscrire les futures constructions dans la pente afin de minimiser leur impact dans le paysage. Les positionner au plus près de la voirie de desserte centrale.

- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs.

OAP n°2

- Un seul accès au site depuis le chemin de desserte à l'Ouest. Positionné en partie sud, il permettra à terme de desservir éventuellement de futures constructions au Sud.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées ou intermédiaires.

Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

Les 2 OAP de la commune de Beaufort sont situées dans des secteurs à enjeux en matière de densification et de diversité des typologies urbaines car elles sont situées au cœur du centre-bourg, des réseaux et des équipements structurants de la commune.

Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne :

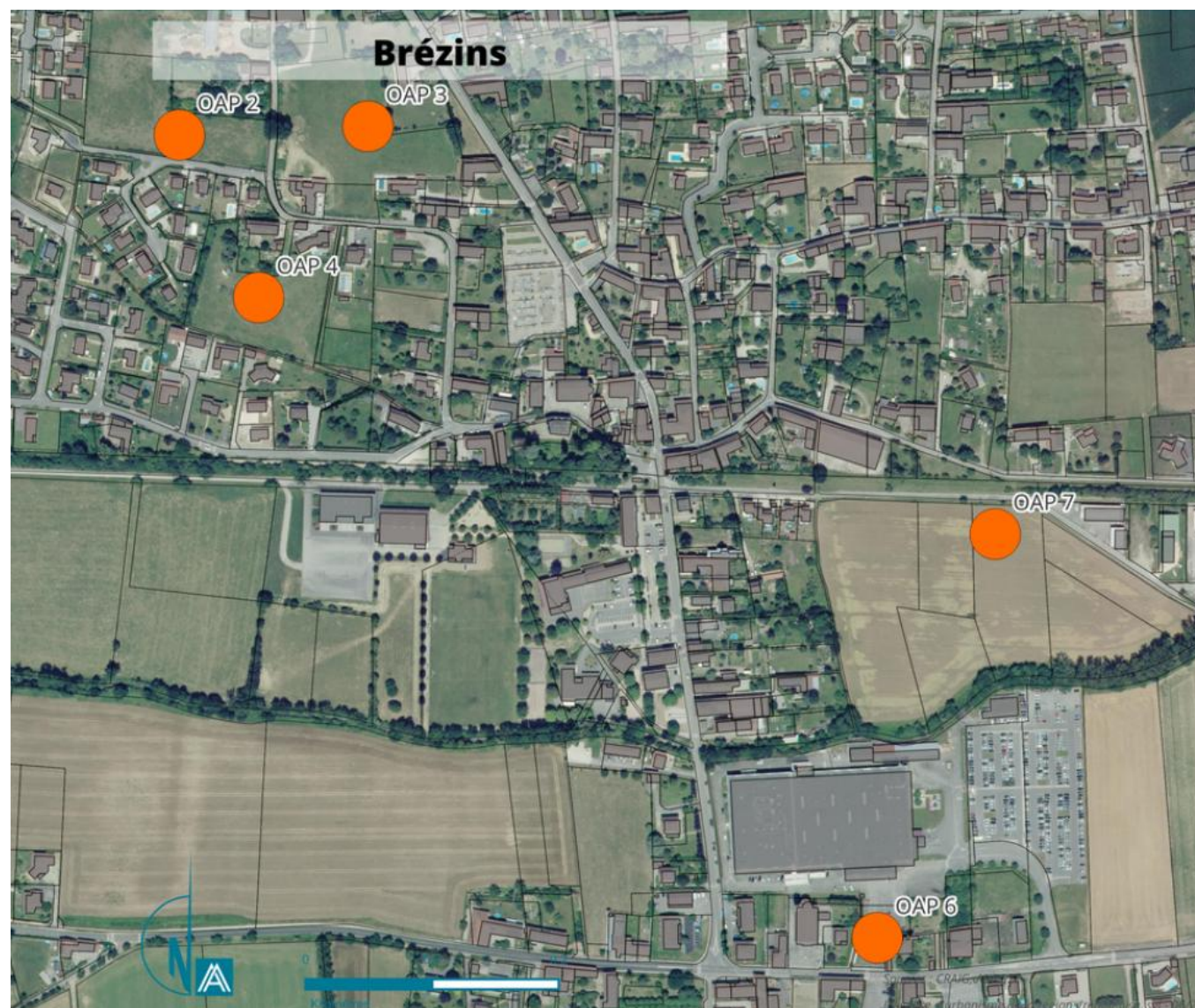
- pour l'OAP n°1 tendre vers 12 logements / hectare (sous réserve de la prise en compte de la ligne Moyenne Tension).
- pour l'OAP n°2 tendre vers 15 logements / hectare.

Sensibilités environnementales

Pas de sensibilité environnementale recensée sur ces sites

BREZINS

Localisation des OAP sur la commune :



Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne sur chaque OAP :

OAP n° 2, 3 et 4 : tendre vers 22 logements / hectare

OAP n°6 : tendre vers 80 logements / hectare

Mixité sociale

OAP n°6 : réaliser 15 LLS a minima

Sensibilités environnementales

Pour les OAP n°6 et 7 : présence de risques naturels à intégrer dans l'aménagement de ces secteurs.

Pour l'OAP n°6 : concernée par la zone de bruit de la RD518, à intégrer dans l'aménagement de ce secteur.

Pas de sensibilités environnementales recensées sur les autres sites.



Présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés :

Toutes les OAP de la commune de Brézins se situent dans la partie centrale de la commune autour du centre village, la plupart en remplissage d'une partie de grandes dents creuses, résidus d'anciennes activités agricoles imbriquées dans le tissu bâti de la commune.

L'OAP 6 est une OAP de recomposition urbaine, sur un site déjà urbanisé à reconvertir.

Toutes les OAP présentent des enjeux importants en matière de densification et de diversité des fonctions urbaines car elles sont situées au plus près du cœur du village, des commerces et des équipements structurants de la commune.

L'OAP n°7 concerne l'extension de la zone d'activités.

BREZINS

Orientations et principes d'aménagement

OAP n°2, 3 et 4 :

- Concernant la vocation des espaces, les OAP n°2, 3 et 4 ne présentent pas d'enjeux particuliers en termes de mixité des fonctions urbaines car ils sont plutôt destinés à accueillir uniquement de l'habitat (cette forme urbaine mais qui pourrait accueillir d'autres activités compatibles avec l'habitat comme des professions médicales par exemple) au travers d'une densité toutefois plus importante correspondant plutôt à des typologies de maisons groupées, ; d'intermédiaires ou de petits collectifs (22 lgts / ha).

OAP n°2

- Grouper les accès aux logements créés pour limiter les sorties sur la rue des Jardins du Bourg.
- Conserver un accès à la zone agricole au Nord qui pourra s'urbaniser ultérieurement.

OAP n°3

- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.

OAP n°4

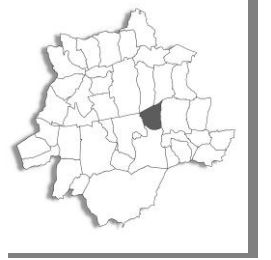
- Desservir le site par les accès déjà existants sur la rue du Ronzaret sans en créer de nouveaux.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.

OAP n°6 :

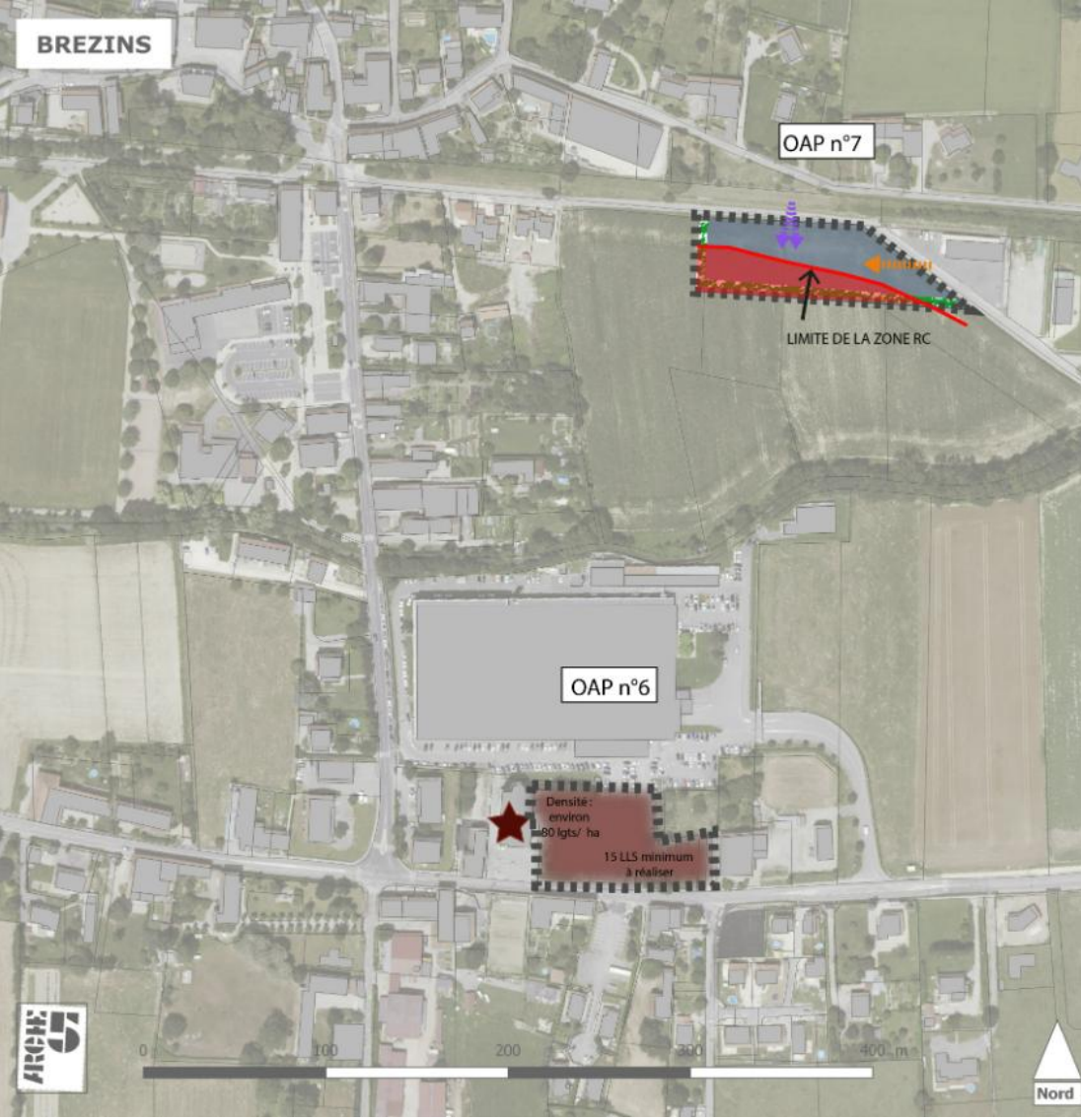
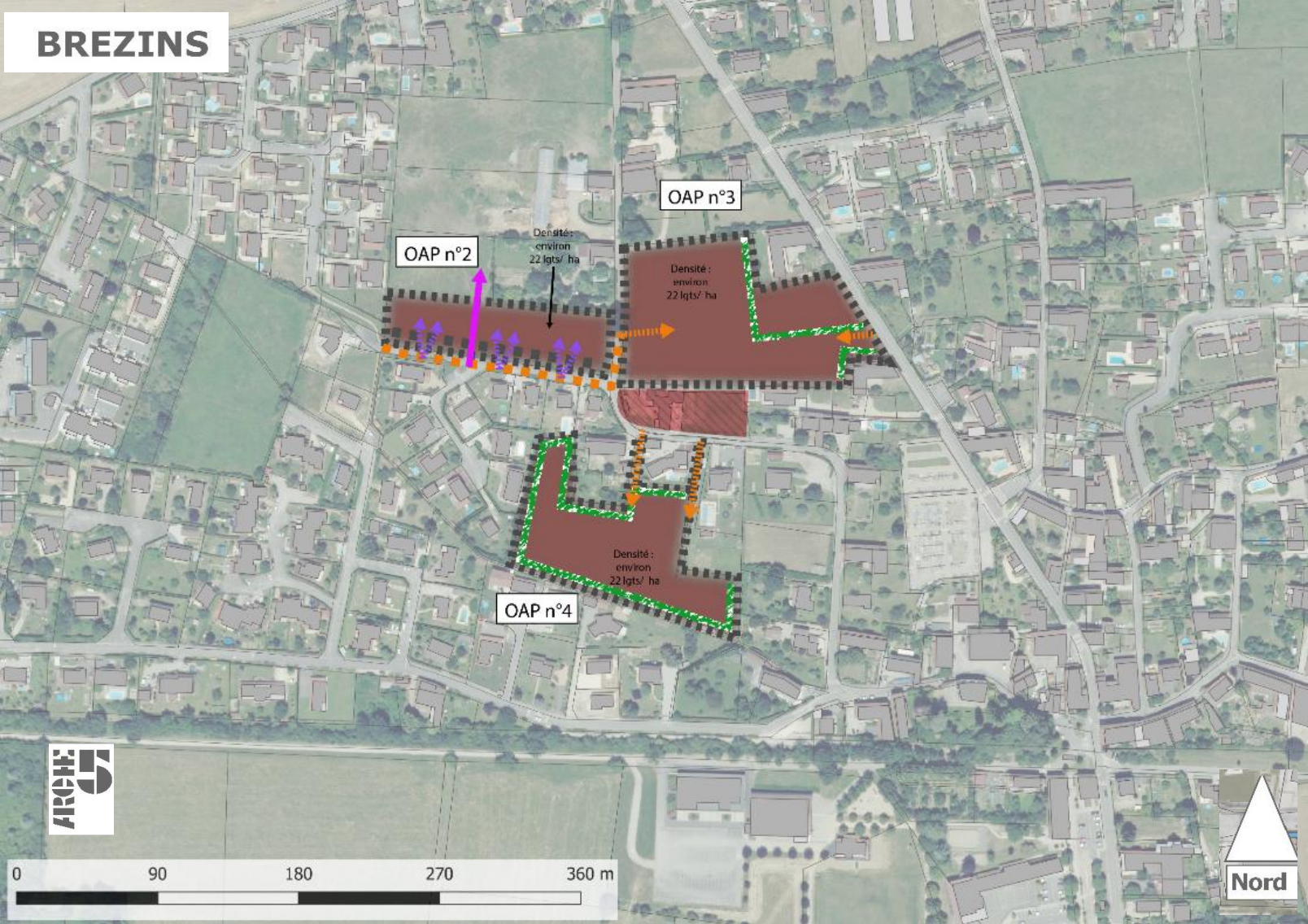
- Un ilot en reconversion à proximité du centre le long de la Rd 518 qui présente des possibilités intéressantes de densification : une densité de 80 lgts / ha qui permettent de réaliser une opération d'un peu plus de 35 logements.

OAP n°7 :

- Elle concerne l'extension de la zone d'activité à l'Est du centre-bourg.
- Limiter les accès depuis le chemin des Ardelières et les regrouper dans la mesure du possible.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- La partie Sud de la zone est concernée par la présence d'une zone de risques et est inconstructible (voir le règlement de la zone RC pour les constructions et aménagements autorisés).

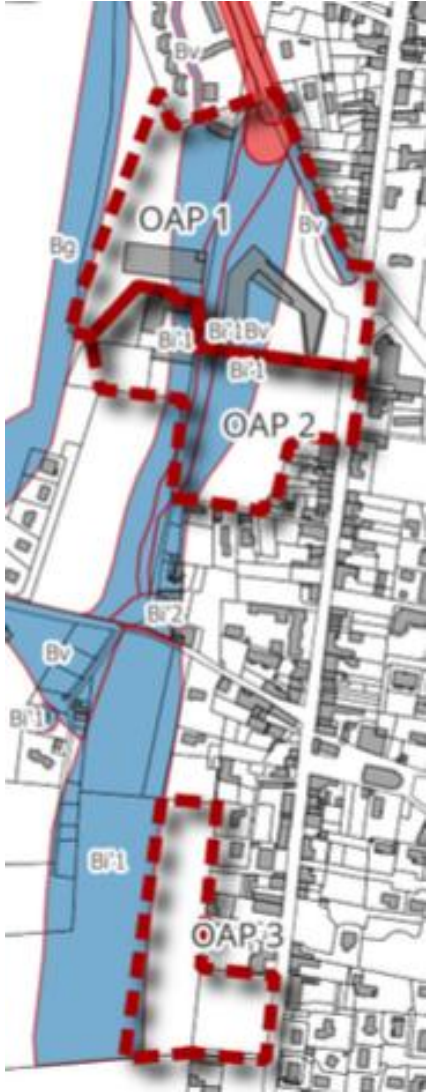
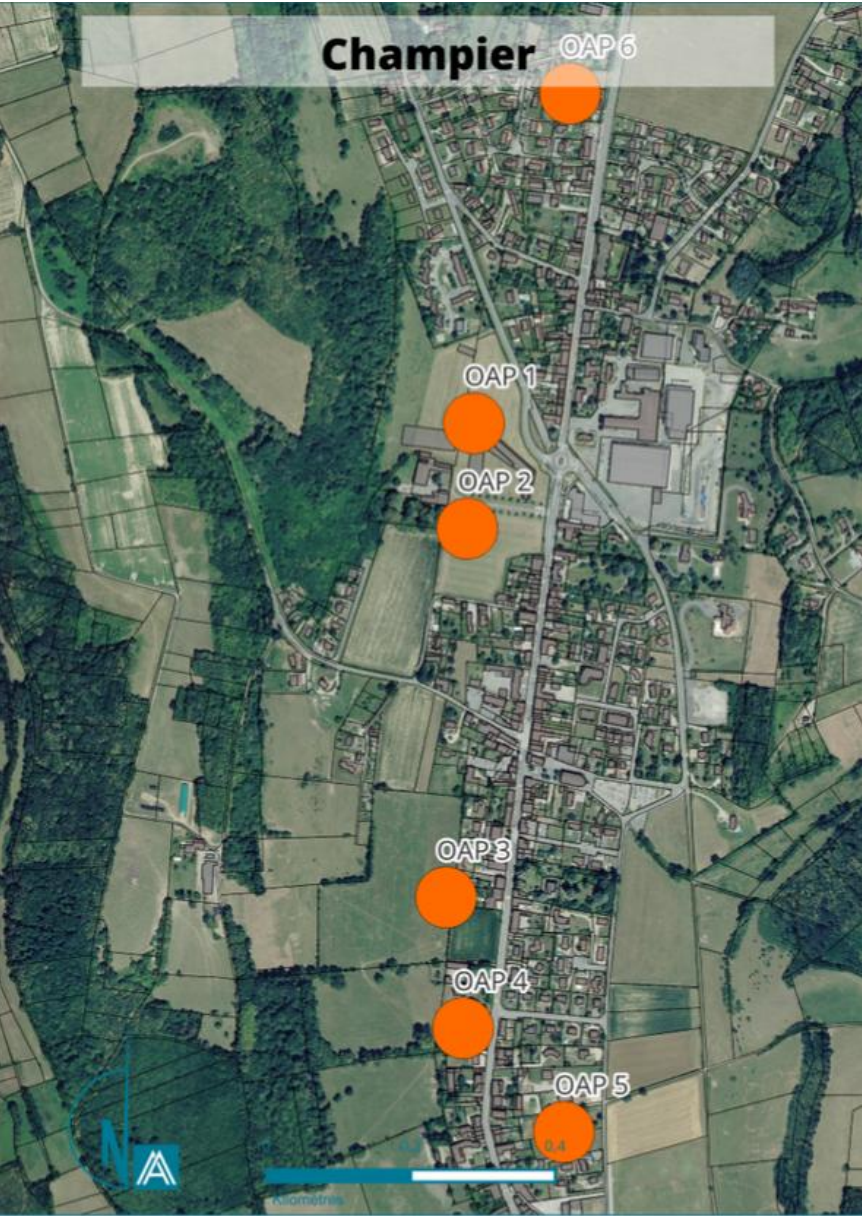


BREZINS



CHAMPIER

Localisation des OAP sur la commune :



Présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés :



Les OAP de la commune de Champier se situent dans la partie centrale de la commune autour du centre bourg de la commune, la plupart en remplissage d'une partie de grandes dents creuses, à l'exception de l'OAP n°6 qui est localisée dans le quartier de Gayat.

L'OAP n°1, classée en zone 1AUe est destinée à accueillir un équipement intercommunal géré par le département : un collège. Une équipe de maîtrise d'œuvre a été sélectionnée suite à un concours et l'OAP est basée sur le plan masse retenu sur un environ 5,2ha.

L'OAP n°2, classée en zone 1AUB, est destinée à accueillir des logements, des commerces ainsi qu'une maison de santé, avec une certaine densité pour conforter le bourg à proximité de la centralité commerciale de l'allée des acacias. Elle englobe le sud de la parcelle AB938 sur une superficie de 1,3ha et le domaine du Chatelard.

L'OAP n°3 regroupe deux secteurs à urbaniser, le secteur 1AUB le long de la route départementale 1085 englobant la parcelle AB203 sur une superficie d'environ 5000m² et le secteur 1AUC sur l'arrière de l'urbanisation englobant la partie est de la parcelle AB204 sur une superficie d'environ 1,3ha.

L'OAP n°4, en zone UB, englobe le sud de la parcelle AB201 sur une superficie d'environ 4500m², le long de la route départementale 1085.

L'OAP n°5, en zone UB, englobe un ensemble de parcelles en dent creuse dans le tissu (AB151, 152 et 856) et représente une superficie d'environ 6600m². Elle se situe sur la route du stade.

L'OAP n°6, en zone UB, englobe les parcelles A146 et A 0561. Elle constitue une véritable dent creuse au nord du centre bourg sur une superficie d'environ 5000m².

Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne sur chaque OAP :

OAP n°2 : tendre vers 35 logements / hectare

OAP n°3 : tendre vers 17 logements / hectare

OAP n°4 : tendre vers 14 logements / hectare

OAP n°5 : tendre vers 12 logements / hectare

OAP n°6 : tendre vers 13 logements / hectare

Sensibilités environnementales

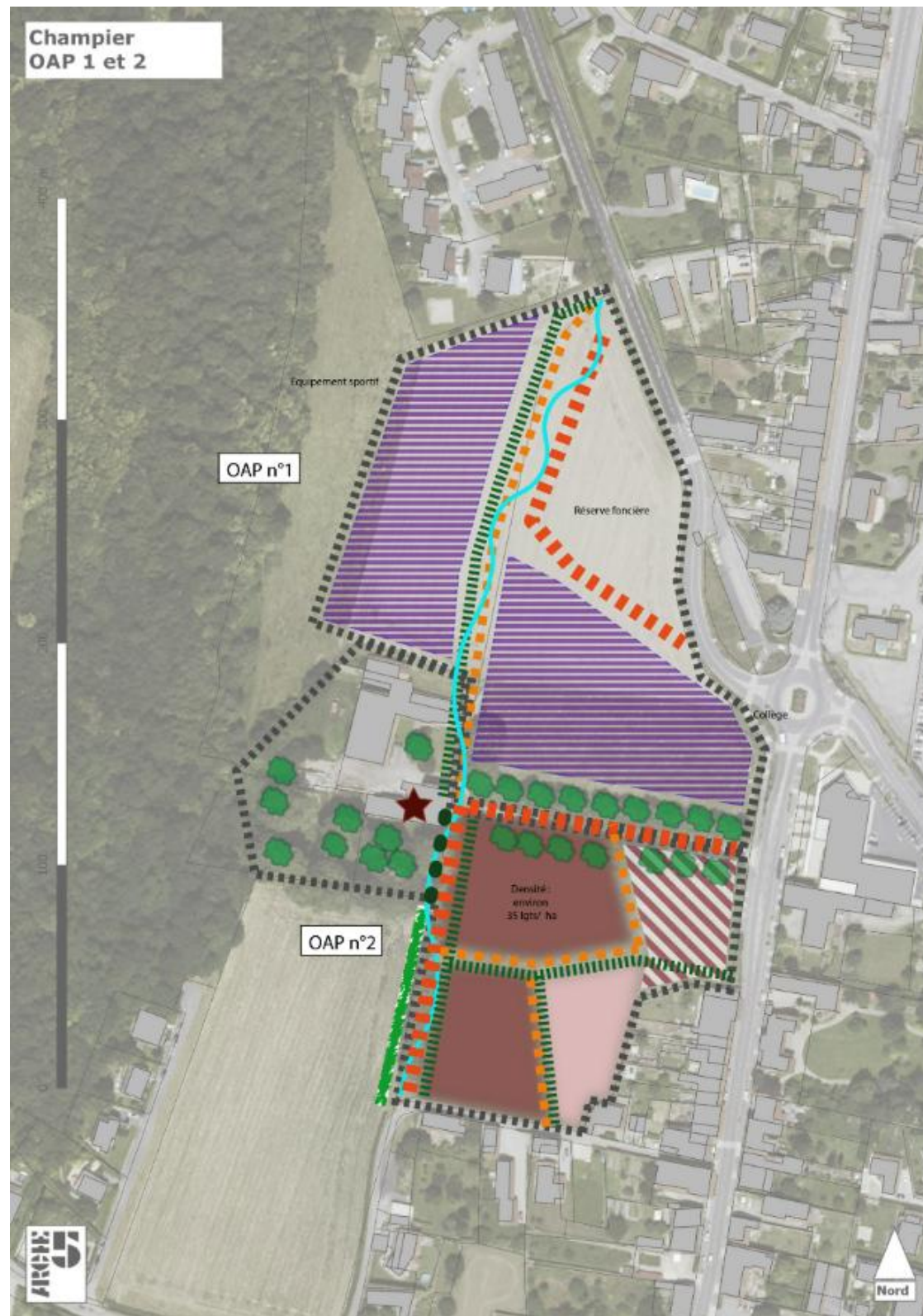
Pour les OAP n°1 et 2 : alignements de platanes taillés en « tête de chat » qui présentent un intérêt paysager et écologique. Prise en compte des risques naturels et de la proximité du bruit induit par la RD1085 pour l'aménagement de ces secteurs.

Pour les OAP n°3 et 6 : Prise en compte des risques naturels et de la proximité du bruit induit par la RD1085 pour l'aménagement de ces secteurs.

Pour l'OAP n°4 : Prise en compte de la proximité du bruit induit par la RD1085 pour l'aménagement de ce secteur.

CHAMPIER

Orientations et principes d'aménagement



OAP n°1 :

Cette OAP est destinée à permettre l'implantation du futur collège et de ses équipements, équipement structurant qui va créer une dynamique et une attractivité sur la commune de Champier. Cet ancien secteur agricole est amené à évoluer notamment du fait de son enclavement entre le bourg ancien et les nouvelles constructions du quartier de la Côte St Jean.

- Créer une voirie structurante connectée sur le rondpoint et la RD502 qui permette la desserte en bus de ce nouvel équipement et leur stationnement ponctuel lors des entrées sorties de collégiens.
- Créer une voirie secondaire, doublée d'un cheminement doux et de stationnement qui permette l'accès au site pour les véhicules légers, les cycles et les piétons et créer en arrière-plan de la RD1085 une circulation apaisée.
- Conserver au nord-est du site un potentiel foncier.
- Prendre en compte l'axe d'écoulement qui travers le site du nord au sud dans son aménagement et gérer ce « passage de l'eau ».
- Préserver l'accès au Châtelard ainsi que le double alignement d'arbre de part et d'autre de l'allée

OAP n°2

- Proposer un maillage viaire dans ce secteur qui permette de le relier aux différentes voies qui le bordent sans créer d'impasse, pour relier ce futur quartier à son environnement bâti. Traiter ces voiries de manière paysagère avec des plantations d'arbres.
- Réaliser un maillage piéton qui permette également de traverser ce nouveau quartier et de le relier au centre bourg (Mairie Ecole) par une alternative à la RD1085.
- Préserver l'accès au Châtelard ainsi que le double alignement d'arbre de part et d'autre de l'allée
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Privilégier un îlot mixte le long de la RD1085 en vis-à-vis des commerces existants de l'autre côté de la voie.
- Proposer une densité adaptée à l'environnement bâti existant au sud-est du site, plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.
- Sur le reste du site proposer une densité plus importante type intermédiaires ou petits collectifs.
- Préserver le patrimoine sur le domaine du Châtelard en attente d'un projet de valorisation.

CHAMPIER



OAP n°3

- Desservir le site par un double accès depuis la RD1085 et créer une voirie confortable, également pour les piétons, le long de la limite sud du secteur pour desservir les deux zones AU.
- Interdire d'autres accès sur la RD1085.
- Depuis la voirie créée au sud, accéder à la zone 1AUc
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à l'environnement bâti existant plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.
- Pour la zone 1AUc il est attendu du projet une insertion architecturale, paysagère et environnementale qualitative des nouvelles constructions vis-à-vis des zones bâties et agricoles environnantes.

OAP n°4

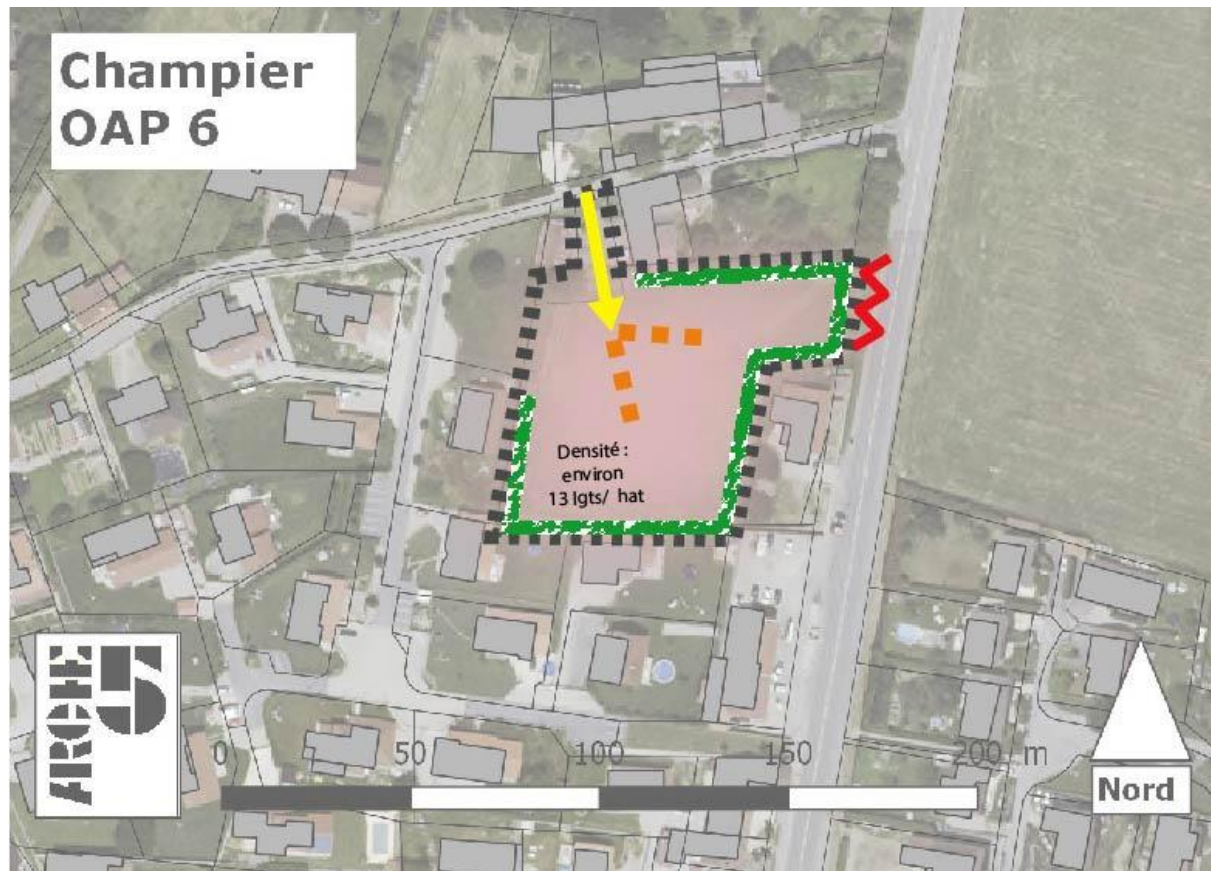
- Desservir le site par un accès unique depuis la RD1085.
- Interdire d'autres accès sur la RD1085.
- Créer une voirie secondaire pour desservir les logements créés.
- Préserver dans la limite du possible les arbres existants
- Proposer une densité adaptée à l'environnement bâti existant au plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

L'OAP n°4 est concernée par un **périmètre de réciprocité** (voir chapitre II généralités).

OAP n°5

- Desservir le site par un accès unique depuis la rue du stade.
- Créer une voirie secondaire pour desservir les logements créés.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Préserver dans la limite du possible les arbres existants.
- Proposer une densité adaptée à l'environnement bâti existant au plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

CHAMPIER

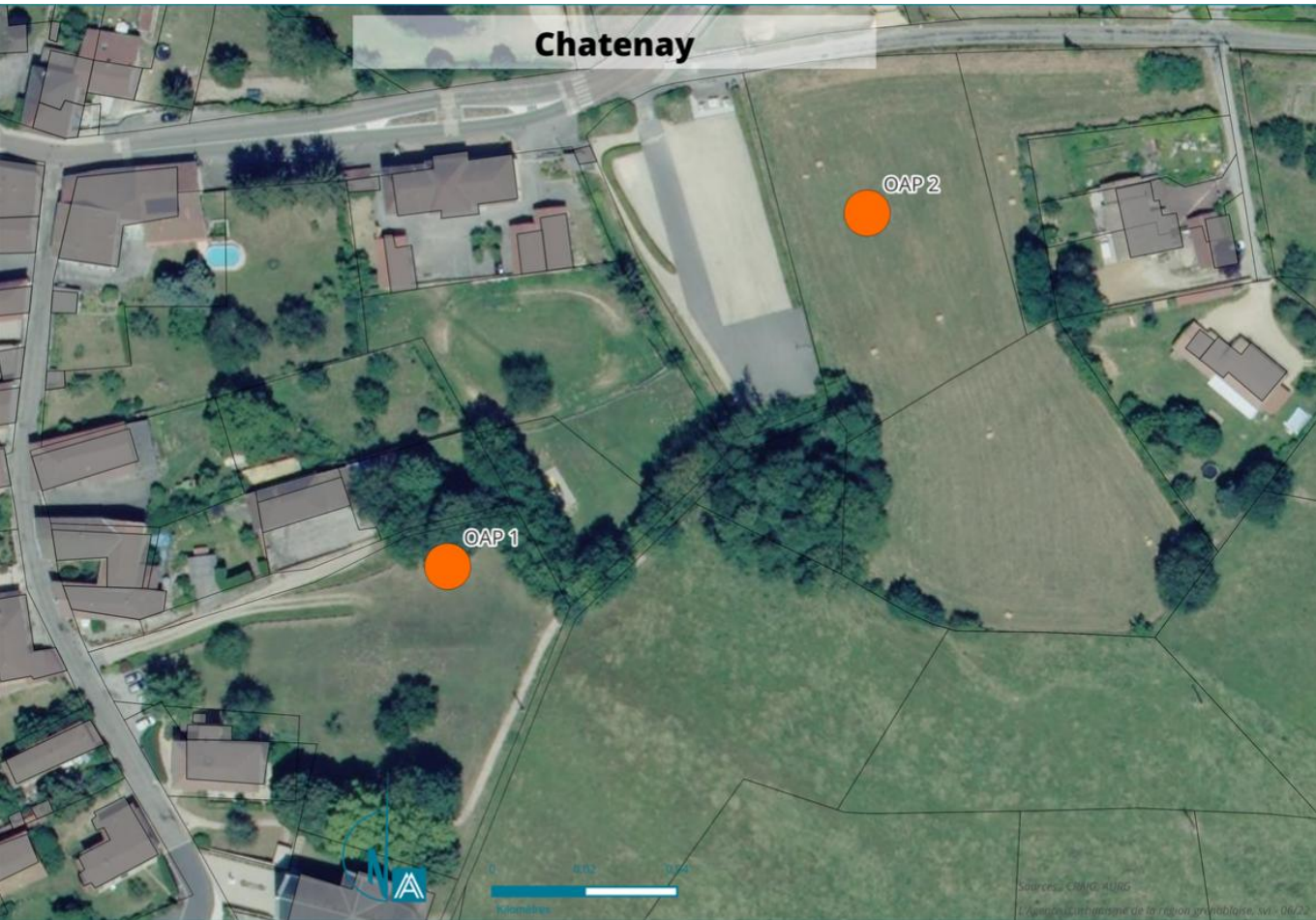


OAP n°6

- Desservir le site par un accès unique depuis le chemin du Gayat.
- Interdire l'accès depuis la RD1085
- Créer une voirie secondaire pour desservir les logements créés.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à l'environnement bâti existant au plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

CHATENAY

Localisation des OAP sur la commune :



Présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés

Les 2 OAP de la commune de Chatenay se situent dans la partie centrale de la commune entre la RD 130, la montée du Mont Joyeux et la Grande Charrière, au Nord Est de l'église.

Tous ces terrains sont situés dans des secteurs desservis par les réseaux, les parcelles de l'OAP n°1 appartiennent toutes au même propriétaire et sont donc classées en zone « UA » et celles de l'OAP n°2 sont classées en zone « UB ».

Leurs situations au plus près du centre village en font des lieux privilégiés pour une densification raisonnée de la commune.



Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne sur chaque OAP : tendre vers 16 logements / hectare

Sensibilités environnementales

Prise en compte des risques pour l'aménagement des deux sous-secteurs.

Orientations et principes d'aménagement

OAP n°1

- Gérer l'accès au site par une entrée unique depuis La Grande Charrière avec une voirie qui dessert l'ensemble des logements créés et la partie Est destinée à accueillir de futurs équipements. Au vu du positionnement de ce secteur, il n'y a pas d'intérêt à prévoir un maillage du réseau viaire.
- En accompagnement du cheminement piéton existant, traiter la limite du site vers la zone agricole par un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Ce cheminement est à prolonger vers le Nord / Est en direction de l'OAP n°2.
- Intégrer et valoriser la présence de l'église située au Sud du secteur et classée au titre des Monuments historiques. Pour cela, aménager un espace vert de qualité, préserver les boisements existants en limite de site et garder une distance entre les futures constructions et le monument.
- Encourager la mixité des fonctions urbaines en prévoyant sur la partie Nord du site un secteur destiné à accueillir des équipements et sur la partie Sud un secteur destiné à accueillir de l'habitat.

CHATENAY



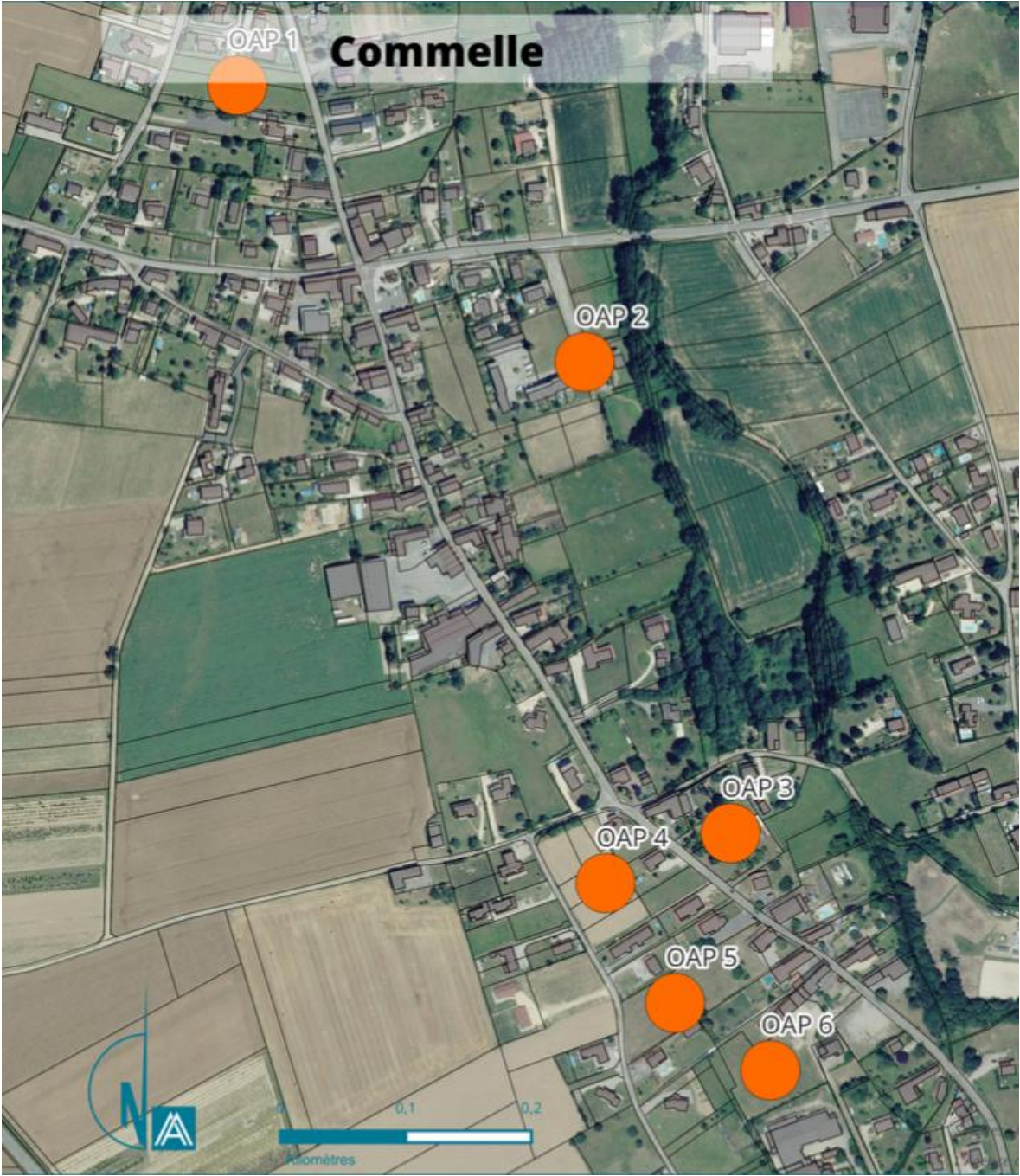
OAP n°2

- L'OAP n°2 est composée de 3 parcelles pouvant s'urbaniser indépendamment.
- Les accès au site s'effectueront par la montée du Mont Joyeux, soit par une entrée unique soit par plusieurs entrées en fonction des besoins des différents propriétaires. Au vu du positionnement de ce secteur, il n'y a pas d'intérêt à prévoir un maillage du réseau viaire. La parcelle la plus à l'Est pourra également accéder par l'impasse du Canal. Elle devra conserver un accès à la zone agricole au Sud.
- Traiter la limite du site vers la zone agricole au Sud et la zone d'équipements à l'Ouest, par un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Un cheminement piéton est à créer au Sud / Ouest du site en direction de l'OAP n°1.
- Encourager la mixité des fonctions urbaines en prévoyant sur la partie Ouest du site un secteur destiné à accueillir des équipements et sur la partie Est un secteur destiné à accueillir de l'habitat.



COMMELLE

Localisation des OAP sur la commune :



Présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés

Les OAP de la commune de Commelle se situent dans la partie centrale de la commune. Tous ces terrains sont situés dans des secteurs desservis par les réseaux.

Les OAP n°1, 3, 4, 5, et 6 représentent toutes des dents creuses dans le tissu existant. Elles sont toutes classées en zone UC et destinées à accueillir des logements pour répondre au développement de la commune. Leurs situations au sein du village en font des lieux privilégiés pour une densification raisonnée de la commune.

L'OAP n°2, classée en zone UB, est destinée à accueillir des logements avec une certaine densité pour conforter le bourg à proximité des équipements (école, salle des fêtes, mairie) Avec l'implantation en sus de commerces et/ou de services en entrée de site sur la RD51. Elle englobe les parcelles communales sur une superficie d'environ 7450m².

L'OAP n°1 englobe les parcelles AB581 et 582 et s'étend sur une superficie d'environ 3715m².

L'OAP n°3 englobe les parcelles AB691, 693, 694, 696 et 697 sur une superficie d'environ 4500m², le long de la route départementale 1085.

L'OAP n°4 englobe les parcelles AB653 à 657, 660, 662 et 663 sur une superficie d'environ 6370m².

L'OAP n°5 englobe une partie de la parcelle AB113 sur une superficie de 4200m².

L'OAP n°6 englobe une partie de de la parcelle AB465 sur une superficie d'environ 4000m².

Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne sur chaque OAP :

OAP n°1 : tendre vers 10 logements / hectare

OAP n°2 : tendre vers 25 logements / hectare

OAP n°3 et 4 : tendre vers 13 logements / hectare

OAP n°5 et 6 : tendre vers 15 logements / hectare

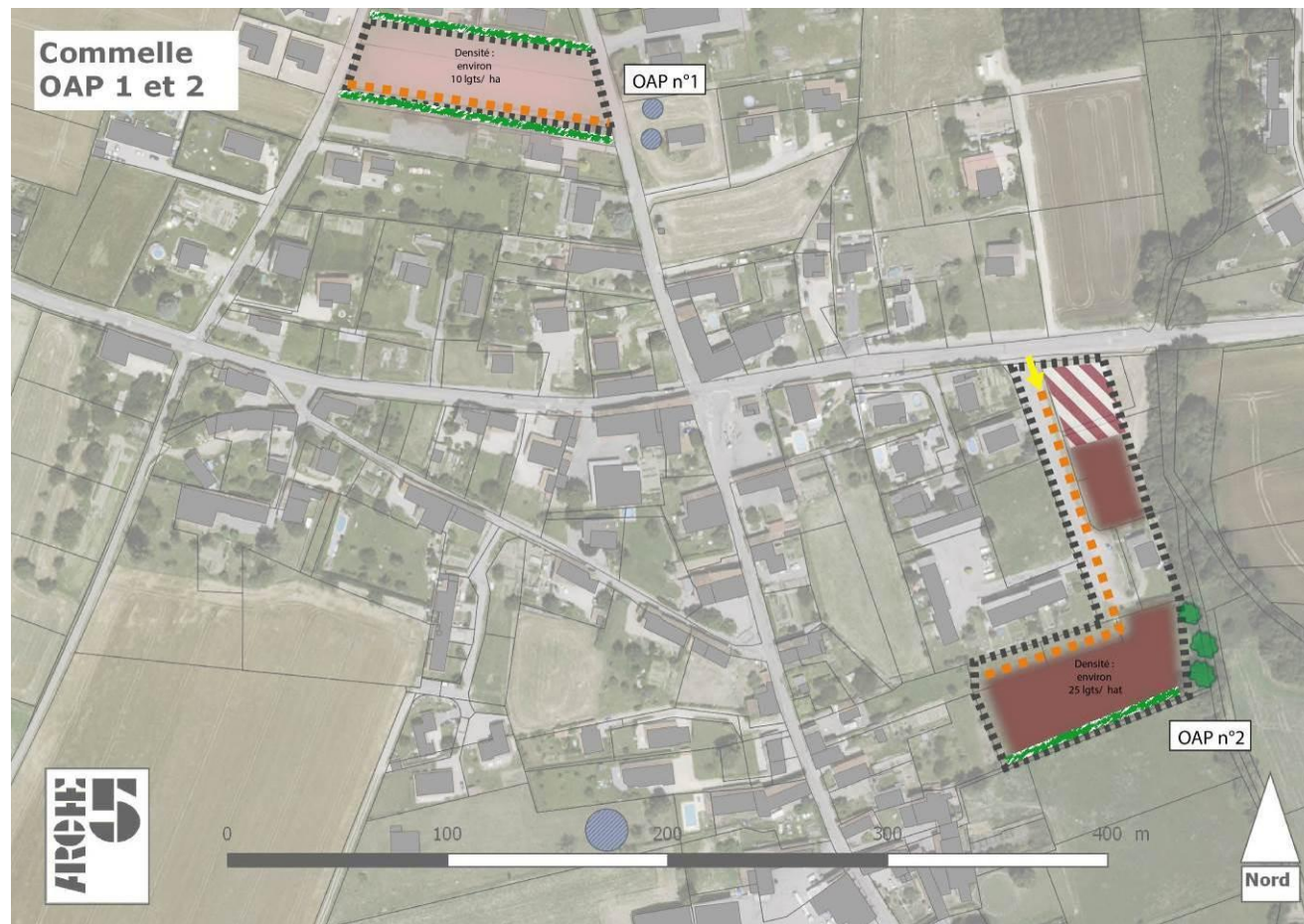
Sensibilités environnementales

OAP 1, 4, 5 et 6 : elles sont situées dans un périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable et à ce titre l'assainissement individuel y est strictement encadré.

OAP 2 : présence du ruisseau du Moulin et de sa ripisylve, avec comme enjeu le maintien de cette ripisylve, ainsi qu'une certaine distance à conserver entre l'urbanisation et ce cours d'eau.

COMMELLE

Orientations et principes d'aménagement



OAP n°1

- Créer une voirie secondaire de desserte entre le chemin de la Budé et la route de Châtonnay.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à l'environnement bâti existant au sud-est du site, plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

OAP n°2

- Desservir le secteur depuis la RD51 à partir de la voie existante.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Privilégier un îlot mixte le long de la RD51 pour accueillir commerce et service.
- Proposer une densité plus importante type intermédiaires ou petits collectifs.
- Préserver la végétation en bordure du ruisseau.

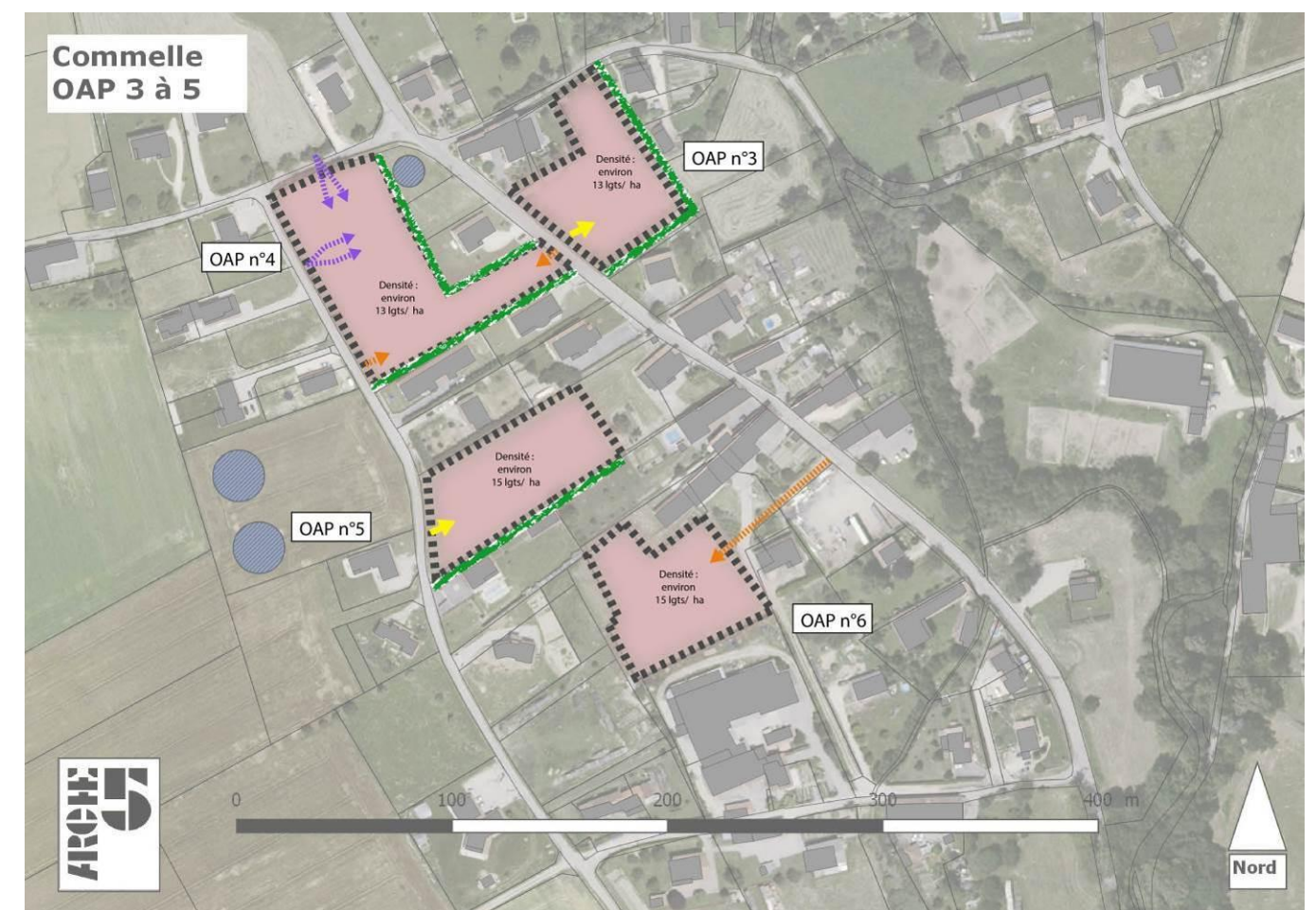
OAP n°3 et 5

- Gérer l'accès à la zone par une seule entrée
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à l'environnement bâti existant au sud-est du site, plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.



OAP n°4

- Gérer les accès aux nouveaux logements créés par un nombre restreint d'accès sur les voiries existantes, grouper les accès.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à l'environnement bâti existant au sud-est du site, plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

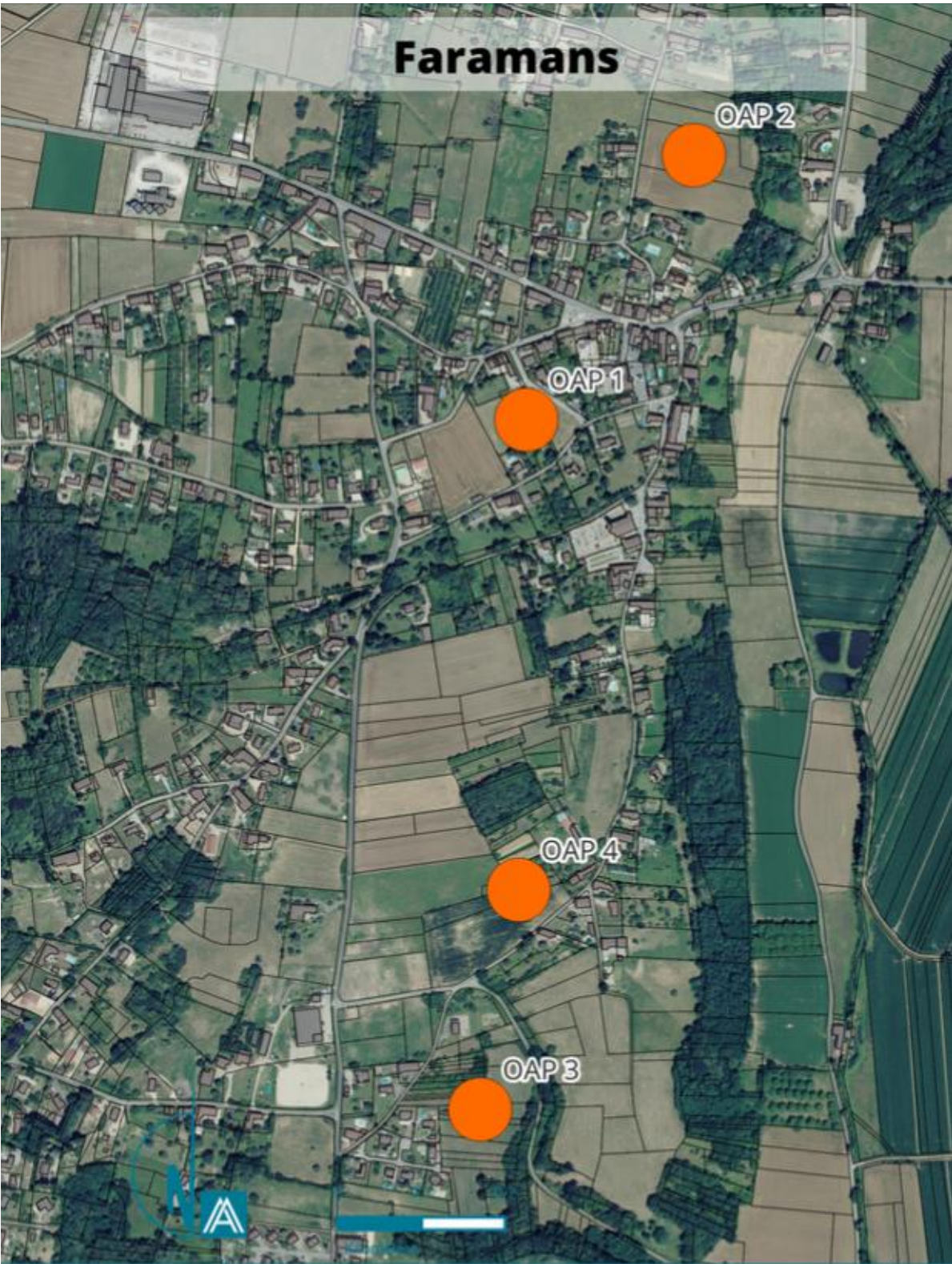


OAP n°6

- Gérer l'accès au secteur depuis la route du village.
- Proposer une densité adaptée à l'environnement bâti existant au sud-est du site, plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

FARAMANS

Localisation des OAP sur la commune :



Présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés

Les OAP n°1 et 2 de la commune de Faramans se situent dans la partie centrale de la commune. Ces terrains sont situés dans des secteurs desservis par les réseaux. Elles ont pour but de générer une densité de logement à proximité des services et commerces qu'offre la commune, pour garantir leur pérennité. Vu leur configuration elles peuvent s'assimiler à des dents creuses malgré leur étendue.

L'OAP n°1 englobe les parcelles AE318, 320, 463 et 322 et s'étend sur une superficie d'environ 6000m². Elle se situe en zone UB

L'OAP n°2 englobe les parcelles AD55 (pour partie), 60, 61, 153, 219 et une partie de la 220 et s'étend sur une superficie d'environ 2ha. Cette OAP est classée en zone 2AU et s'ouvrira à l'urbanisation par une évolution du PLUi.

L'OAP n°3 est composée d'une multitude de petites parcelles en lanière, anciennes vignes aujourd'hui en friche, dans un secteur non exploitable par l'agriculture et en quelque sorte enclavé. Le développement d'un nouveau quartier sur ce site à proximité des aménagements piétons prévus pour rejoindre le centre bourg, ses services et ses commerces se justifie dans une volonté de développer toutes les formes d'habitat sur la commune. Elle englobe les parcelles AH57, de 64 à 67, de 70 à 79, 81, 82, 86 et de 605 à 612 et s'étend sur une superficie de 1,7ha. Elle est recouverte par deux zone 1AUc.

L'OAP n°4 en zone 1AUeF est destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif ou de services publics et/ou des logements et des structures d'hébergement (réflexion en cours pour accueillir une résidence sénior et / ou un établissement public de santé), suite à un leg d'une personne à la commune pour ce type d'établissement. Elle englobe les parcelles AH27, une partie de la 28 et de 31 à 36. Elle s'étend sur une superficie d'environ 1ha.

Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne sur chaque OAP :

OAP n°1 : tendre vers 50 logements / hectare

OAP n°2 : tendre vers 40 logements / hectare

OAP n°3 : tendre vers 20 logements / hectare

Sensibilités environnementales

OAP 1 et 4 : prise en compte des risques naturels pour l'aménagement de ces secteurs.

FARAMANS

Orientations et principes d'aménagement



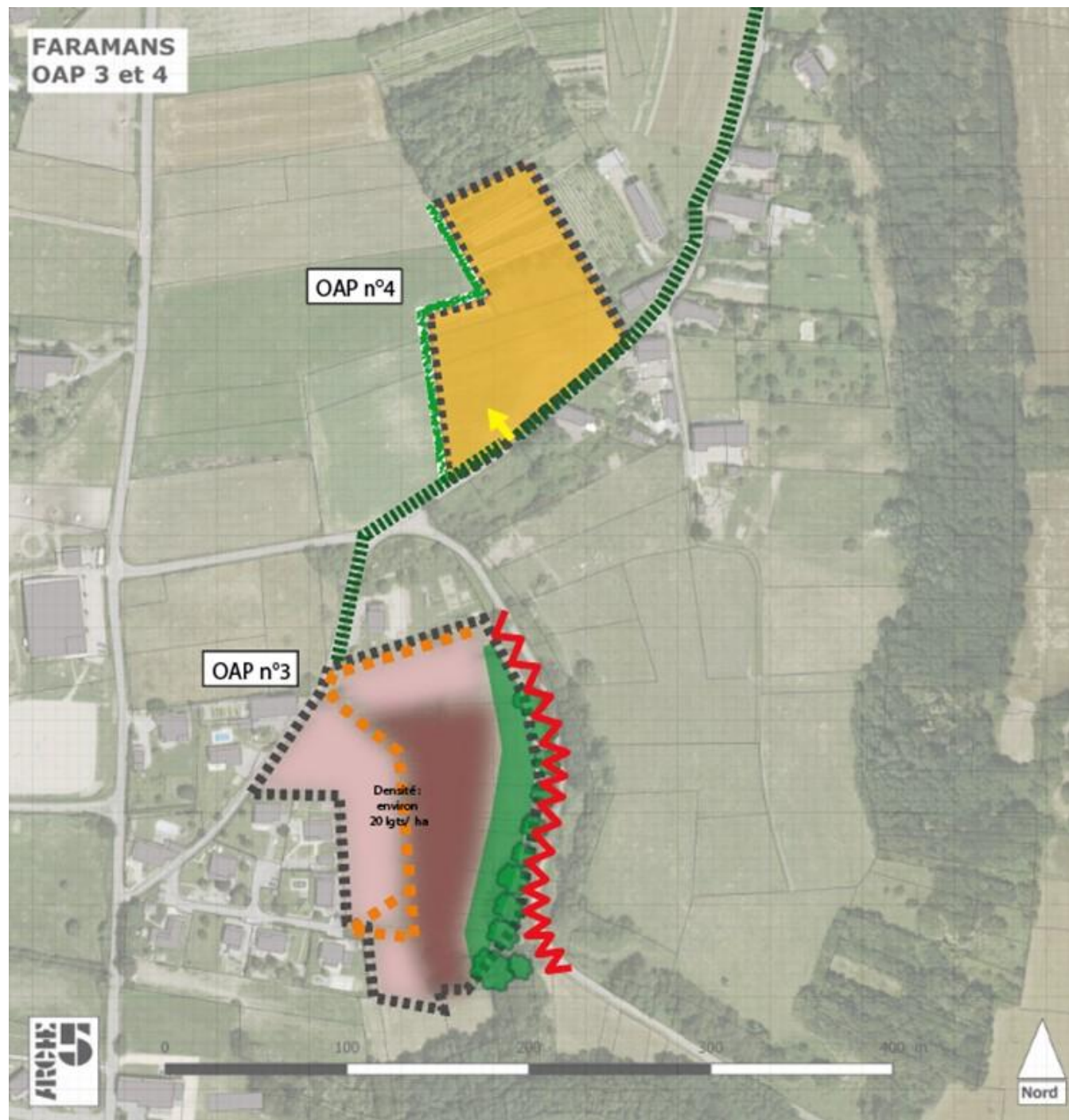
OAP n°1

- Gérer l'accès au secteur en une seule entrée sur le chemin des Eglantines.
- Créer une voirie secondaire interne de desserte.
- Créer des cheminements piétons.
- La commune est propriétaire d'une partie du périmètre et souhaite le préserver pour un équipement futur.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité plus importante type intermédiaires ou petits collectifs du fait de la proximité aux équipements, aux commerces et aux services.

OAP n°2

- Desservir le secteur depuis le chemin des tilleuls par une voirie en boucle qui dessert l'ensemble des logements créés et limite les entrées sorties sur ledit chemin.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité plus importante type intermédiaires ou petits collectifs du fait de la proximité aux équipements, aux commerces et aux services.
- Paysager le site par un ensemble de haies qui rythme l'aménagement.

FARAMANS



OAP n°3

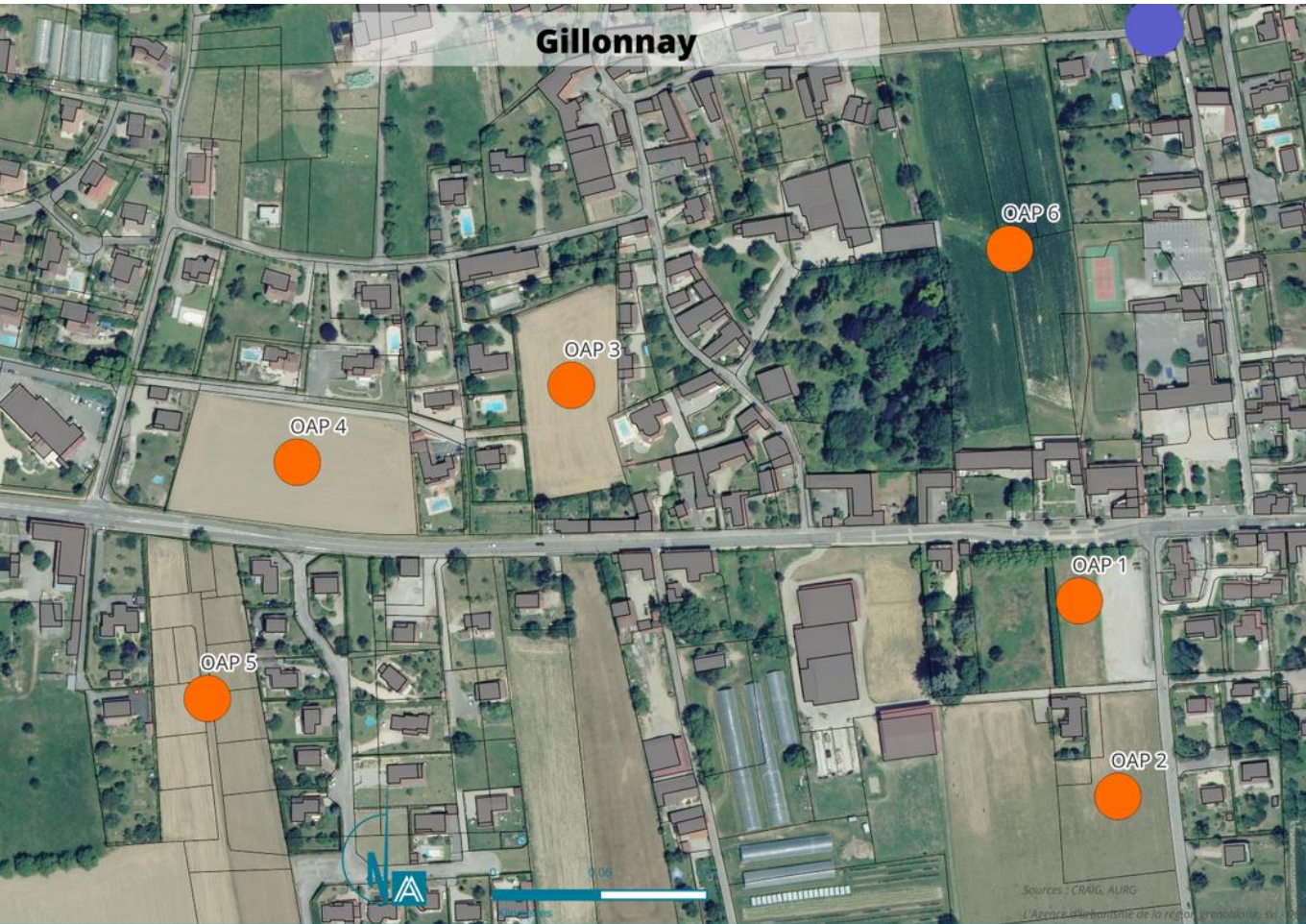
- Créer une voirie secondaire qui dessert l'ensemble des logements créés en limitant les entrées sorties sur le chemin de Chantemerle et sur le lotissement des bruyères.
- Interdire les accès sur l'est du site le long du chemin des Combes.
- Préserver un espace ouvert à l'est du site (non construit) et conserver dans la mesure du possible la végétation existante.
- Proposer une densité adaptée à l'environnement bâti existant au nord-ouest du site, plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.
- Proposer une densité plus importante type intermédiaires ou petits collectifs sur l'arrière du site (à l'est).

OAP n°4

- Desservir le secteur depuis le chemin de Chantemerle par un point d'entrée unique.
- Permettre l'aménagement d'un cheminement piéton qui rejoint le centre bourg en cohérence avec le projet communal.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Ce secteur est destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif ou de services publics et/ou des logements et des structures d'hébergement (réflexion en cours pour accueillir une résidence sénior et / ou un établissement public de santé),

GILLONNAY

Localisation des OAP dans la commune



Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

Les OAP de la commune de Gillonnay se situent toutes dans la partie centrale de la commune à proximité immédiate du centre bourg de la commune. Elles constituent un renforcement des tissus existants.

L'OAP n°1, en zone UA, englobe en partie les parcelles ZA39 et 40, le long de la route départementale RD73 qui traverse la commune d'est en ouest, à l'angle de la route de la Bièvre qui descend dans la plaine agricole. Elle s'étend sur une superficie d'environ 5000m².

L'OAP n°2, en zone UB, est située le long de la Bièvre qui descend dans la plaine agricole sur une superficie d'environ 5300m².

L'OAP n°3 et l'OAP n°4, en zone UB, englobent respectivement la parcelle E432 et A1157, et constituent de grande dents creuses dans le tissu urbanisé de la commune. Elles s'étendent respectivement sur 6300m² et 8970m². Elles peuvent s'urbaniser séparément avec une logique de maillage piéton entre les deux secteurs.



L'OAP n°5, en zone UC, englobe la partie nord de la parcelle ZA14, située juste en dessous de la RD73. Elle s'étend sur une superficie d'environ 1ha.

L'OAP n°6, classée en zone 1Aub et N, englobe les parcelles E62, 405, 406, 409, ~~390~~ et 411. Elle se localise en cœur de bourg à proximité des équipements de la commune. Son urbanisation n'a pas eu lieu à ce jour car des aménagements sont nécessaires pour gérer le Biel situé en amont du site. L'ensemble de l'OAP représente une superficie d'environ 1.8ha.

Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne :

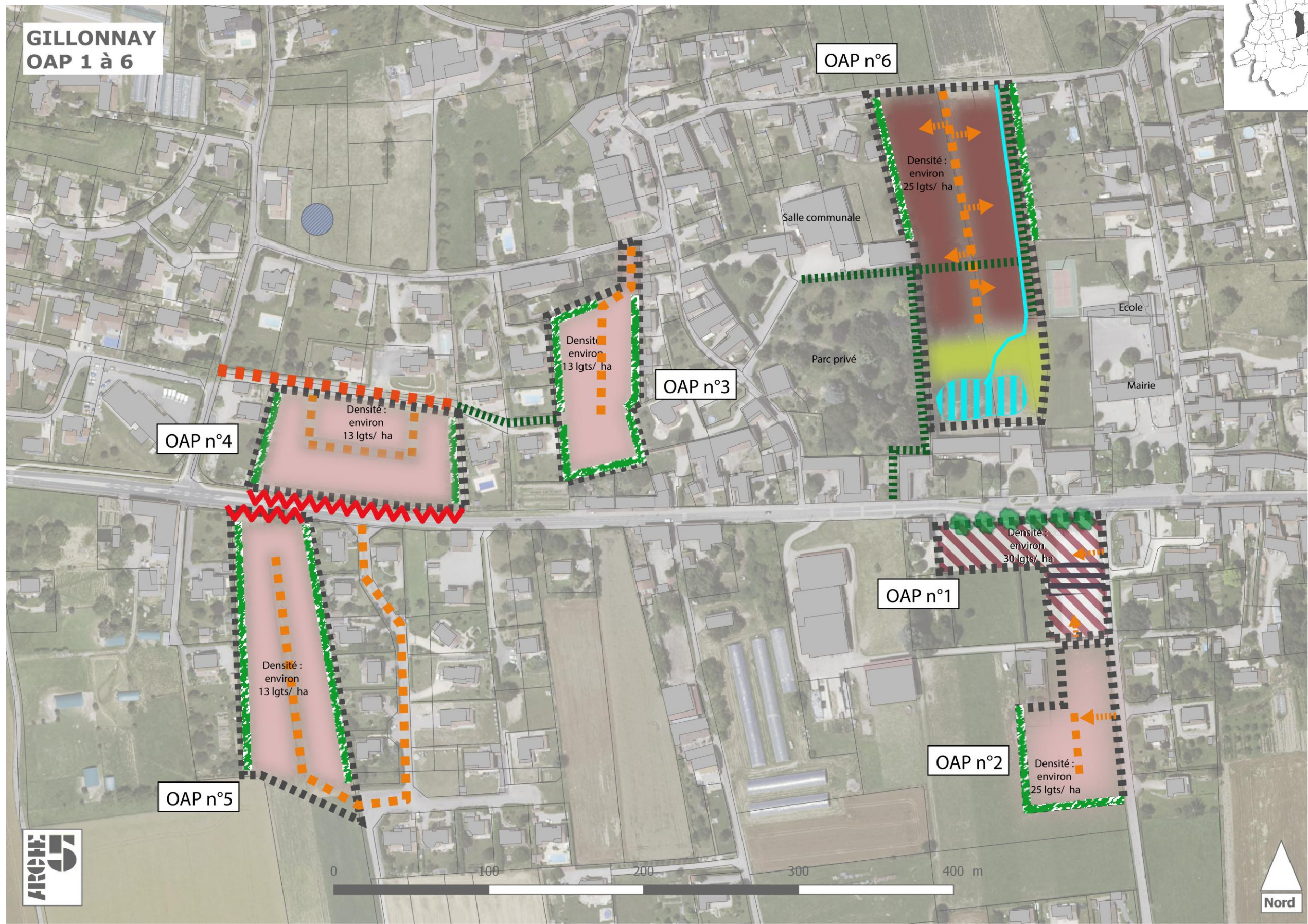
- pour l'OAP n°1 tendre vers 30 logements / hectare
- pour l'OAP n°2 tendre vers 25 logements / hectare
- pour les OAP n°3, 4 et 5 tendre vers 13 logements / hectare
- pour l'OAP n°6 tendre vers 25 logements /hectare (calculés sur l'emprise de la zone 1Aub)

Sensibilités environnementales

OAP 1, 2 et 6 : prise en compte des risques naturels pour l'aménagement de ces secteurs.



GILLONNAY



GILLONNAY

Orientations et principes d'aménagement

OAP n°1

- Aménager le site avec un programme mixte qui comporte des commerces en RDC et des services, localisés en priorité sur la RD73.
- Intégrer le passage des eaux pluviales.
- Gérer les accès aux logements depuis la route de la Bièvre.
- Aménager des stationnements accessibles depuis l'espace public.
- Préserver dans la mesure du possible les arbres existants sur la RD73.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti et à sa localisation dans la commune : plutôt type maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs.

OAP n°2

- Créer une voirie interne qui dessert l'ensemble des logements créés avec un accès prioritaire sur la route de la Bièvre.
- Intégrer le passage des eaux pluviales.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

OAP n°3 et 4

- Créer une voirie interne qui dessert l'ensemble des logements créés et gère leurs accès.
- Prévoir des cheminements piétons internes qui donneront accès à une connexion piétonne prévue entre l'OAP 3 et 4.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Pour l'OAP n°4 interdire l'accès depuis la RD73.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

OAP n°5

- Gérer l'accès au secteur par la rue de Palenchère.
- Créer une voirie interne qui dessert l'ensemble des logements créés et ne débouche pas sur la RD73.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

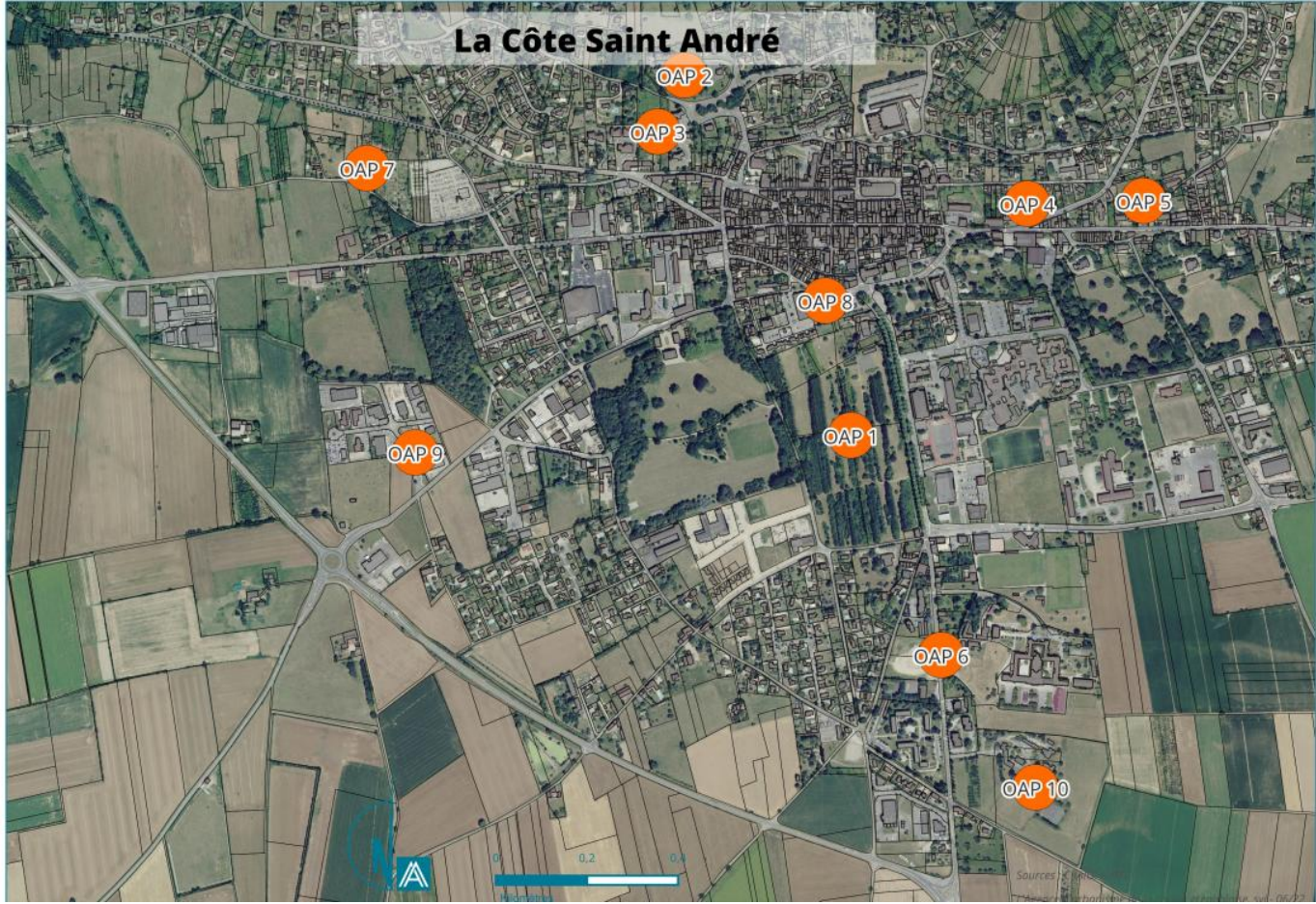
OAP n°6

- Créer une voirie interne qui dessert l'ensemble des logements créés depuis la rue des Battines.
- En limite est du site, aménager un cheminement piéton, doublé d'un fossé pour la gestion des eaux pluviales et du Biel vers le futur bassin de rétention en bas du site.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Permettre l'aménagement de cheminements piétons pour relier les différents équipements.
- Aménager un espace vert public sur le bas du site et un bassin de rétention et d'infiltration communale.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti et à sa localisation dans la commune : plutôt type maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs.



LA COTE ST ANDRE

Localisation des OAP dans la commune



Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

Les OAP 1 à 7 de la commune de La Côte Saint André se situent toutes dans la partie centrale de la commune à proximité immédiate du cœur de ville. Elles constituent soit un renforcement des tissus existants soit la création de nouveau secteur de développement conséquent à la mesure du rôle de pôle urbain principal et d'accueil que doit tenir la commune.

L'OAP n°1 recouvre les terrains Normand, constitués d'un grand tènement partiellement boisé le long de l'avenue Berlioz. A l'angle de la place Berlioz et de l'avenue du même nom, se trouvent les bâtiments et les serres de la pépinière Normand. Le secteur est bordé au nord par la place Berlioz, à l'est par l'avenue Berlioz, au sud par le chemin du Pré de la Serve, à l'ouest par le chemin du Cerf Montant.

Compte tenu de sa situation intermédiaire entre le centre historique et les quartiers sud de la ville d'une part, compte-tenu de sa superficie importante d'autre part, ce secteur constitue un secteur clé du développement urbain de la ville dans les années à venir. Il pourrait être envisagé la création d'une ZAC sur ce secteur.

L'OAP n°2 englobe le tènement de l'EHPAD actuelle dont la reconstruction au sud du parc Allivet Bouvain va engendrer des terrains disponibles. Elle s'étend sur une superficie d'environ 1,9 ha.

L'OAP n°3 englobe les parcelles AC 56 et 57 libre de toute construction, la parcelle AC55 propriété de l'OPAC et la parcelle AC62 support d'un nouveau programme de construction. L'ambition de la commune pour ce secteur est de permettre la construction de nouveaux logements d'une certaine densité tout en se connectant aux voiries existantes sans créer de problème d'accès ou de circulation.

L'OAP n°4 englobe des terrains communaux déjà bâtis et accueillant des services communaux destinés à déménager, en vue de leur reconversion vers la création de nouveaux logements sur une superficie d'un peu plus de 8000m².

L'OAP n°5 comprend des terrains en dent creuse en dessous de la ferme Berlioz, dont il faut gérer l'accès, les formes et l'organisation urbaine pour la bonne intégration dans le tissu urbain existant et s'étend sur environ 1ha.

L'OAP n°6 englobe un secteur de part et d'autre de l'avenue Hector Berlioz et a pour objectif de renforcer l'urbanité de l'avenue en favorisant le renouvellement urbain de ses abords, la reconversion de tènements vers l'habitat et des fonctions urbaines complémentaires. Elle s'étend sur environ 4ha.

L'OAP n°7 englobe le secteur de la Comtesse à l'ouest du cimetière et se situe dans le prolongement naturel du développement de la ville. Elle s'étend sur environ 5ha.

L'OAP n°8 jouxte l'OAP n°1. Elle comprend le jardin de ville, la place Hector Berlioz et l'îlot Salpêtrière compris entre la place, la rue Tourtain, la rue des Cordiers et le chemin du Cerf Montant. Cette OAP a pour but la recomposition urbaine de ce secteur.

L'OAP n°9, d'une superficie d'environ 24,5ha se situe à l'ouest de la ville à proximité immédiate du centre-ville. Elle intègre les zones d'activités des Meunières 1 et 2 de part et d'autre de l'avenue Foch et la zone d'activités existantes de la Mûre localisée à l'intersection de la RD73 et de la RD518A.

L'OAP n°10, d'une superficie de 7,14ha, se situe en entrée de ville Sud le long de l'Avenue Hector Berlioz. Elle encadre l'installation d'un centre de formation du GF38 en lieu et place de l'ancienne Maison d'enfants à caractère social des Tisserands.

Densités et mixité sociale

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne :

- pour les OAP n°1, 4 et 6 tendre vers 50 logements / hectare ; pour l'OAP n°1, réaliser 40 LLS a minima
- pour l'OAP n°2 tendre vers 25 logements / hectare
- pour l'OAP n°3 et 5 : tendre vers 35 logements / hectare
- pour l'OAP n°7 tendre vers 40 logements /hectare

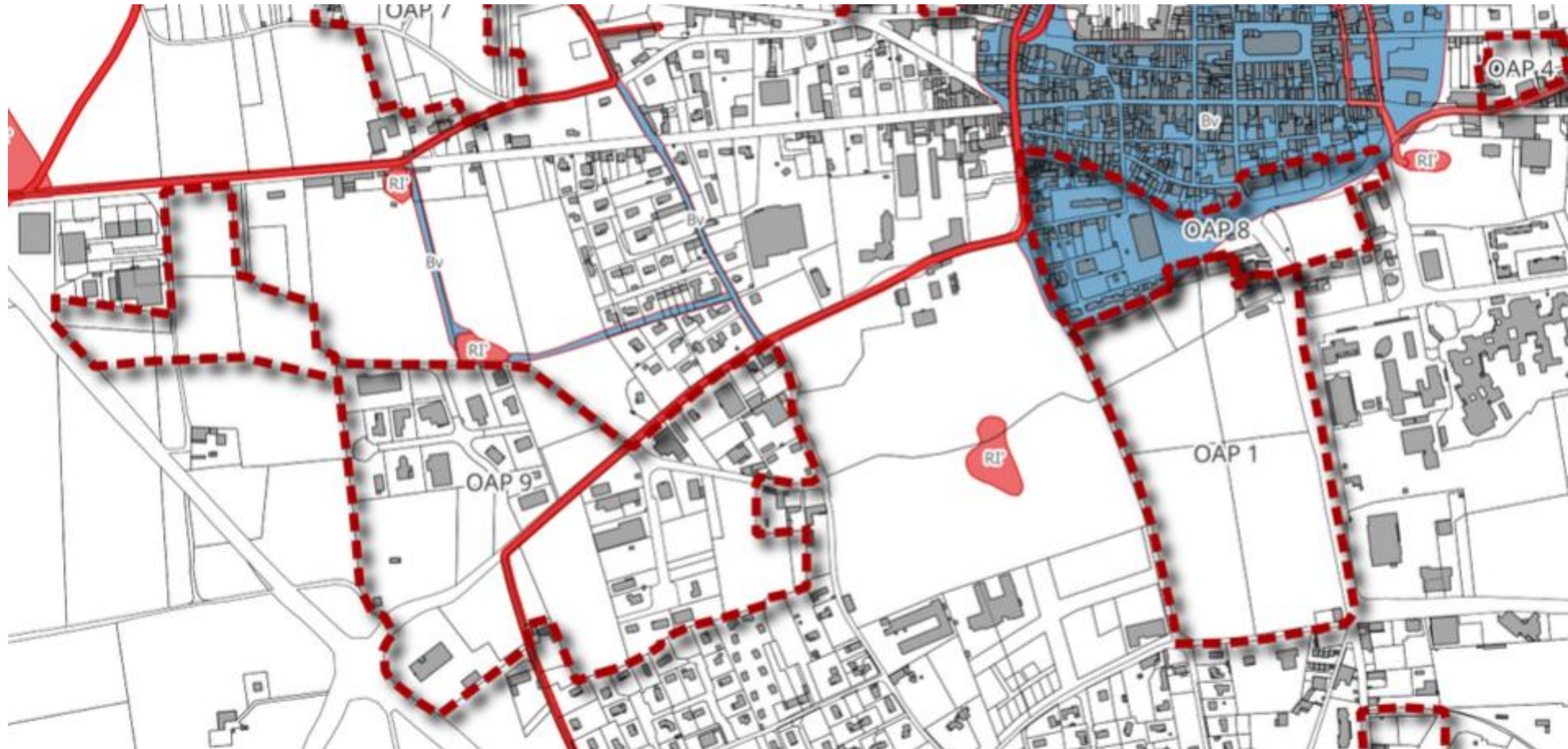
Sensibilités environnementales

OAP 1, 8 et 9 : prise en compte des risques naturels pour l'aménagement de ces secteurs.

OAP 3, 5, 7, 8 : prise en compte du bruit induit par la RD518 dans l'aménagement de ces secteurs.

OAP 10 : prise en compte des enjeux environnementaux issus de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi .

LA COTE ST ANDRE



LA COTE ST ANDRE



OAP 8 et 9 : prise en compte de la présence d'un site recensé par BASIAS (ancien site pollué) dans l'aménagement de ces secteurs.

OAP 7 : longée par un alignement de platanes taillés en « tête de chat » qui présentent, outre son intérêt paysager, un intérêt écologique pour la faune de par la présence de cavités. Le maintien de cette haie constitue donc un enjeu. Présence de prairies de fauche et de pâture, d'arbres isolés et de bosquet favorables à la faune.

OAP 9 : présence de prairie de fauche et de pâture avec haie, et vieux bâti agricole favorables à la faune en ville.

Orientations et principes d'aménagement

OAP N°1

- Créer un nouveau quartier qui fasse le lien entre la ville historique et la ville sud.
- Mailler ce quartier avec les tissus voisins existants : pôle d'équipements sportifs et d'enseignements, parc Allivet, quartiers d'habitat des Meunières, des Muriers et de la Maillarde.
- Prolonger l'aménagement de la première phase du projet « Côté sud » en particulier les caractéristiques de la voirie est / ouest.
- Limiter les connexions viaires sur l'avenue Hector Berlioz et interdire l'accès direct aux constructions depuis cet axe.
- Créer un mail piéton structurant entre le parc Allivet, la place Berlioz et le secteur d'équipements.
- Sécuriser sur l'ensemble du secteur les déplacements doux et créer des cheminements dédiés qui irriguent le site.
- Organiser le développement autour de voiries publiques paysagées de qualité qui constituent un cadre de vie agréable et assurent des déplacements sécurisés pour tous.
- Préserver un espace vert en prolongement du parc Allivet qui s'inscrive dans la continuité des parcs et jardins ceinturant le sud de la ville. A l'intérieur de cet espace, il sera possible d'implanter des équipements publics.
- Préserver les alignements d'arbres le long de l'avenue Hector Berlioz.
- Sur l'avenue Hector Berlioz, créer une façade urbaine de qualité avec un alignement prégnant et sur la partie sud privilégier la mixité fonctionnelle des programmes.
- Développer un habitat diversifié et mixte et accueillir des activités de services dans le prolongement du pôle d'équipements en bordure de l'avenue Hector Berlioz.
- Réaliser un développement progressif accompagné de la réalisation des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins induits par la croissance de la population.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti et à sa localisation dans la commune : plutôt type petits collectifs, intermédiaires ou maisons groupées.

LA COTE ST ANDRE



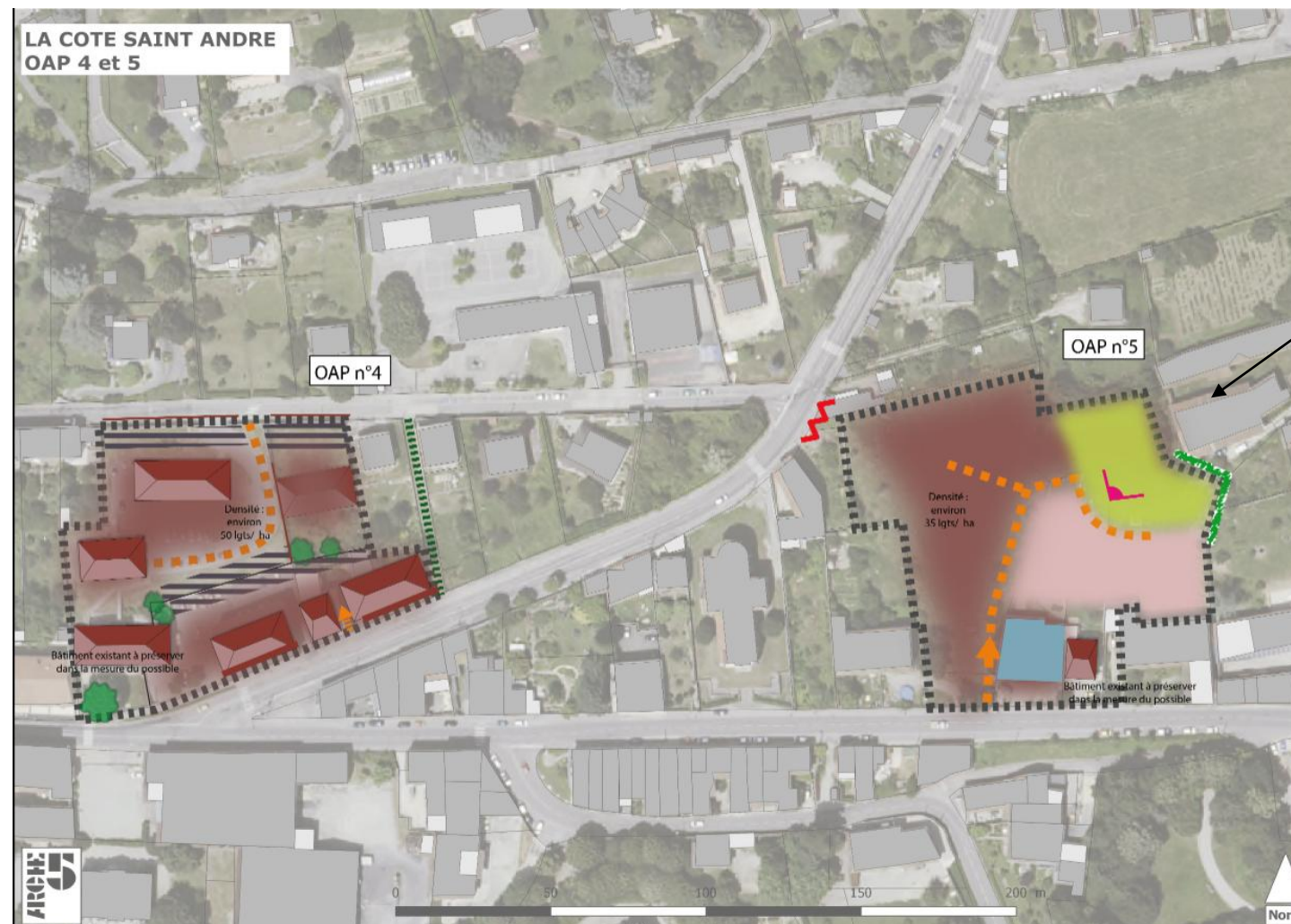
OAP N°2

- Réutiliser le site de l'ancien EHPAD pour créer un nouveau quartier en surplomb de la ville historique mais très proche du cœur de ville.
- Adapter les hauteurs pour que les futures constructions ne soient pas des éléments émergents et trop visibles dans la silhouette du grand paysage depuis la plaine.
- Veiller à une bonne adaptation des constructions aux terrains et notamment à la pente afin d'éviter d'important terrassements et enrochements.
- Créer des voiries secondaires de desserte en réutilisant une partie des voiries existantes et en minimisant leur impact foncier sur le site.
- Conserver l'accès existant sur le chemin de la visite.
- Interdire l'accès dans la partie courbe du chemin de la barre et de la rue de la Riot pour ne pas « casser » le talus.
- Limiter l'imperméabilisation du site et gérer les eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement.
- Sécuriser sur l'ensemble du secteur les déplacements doux et créer des cheminements dédiés qui irriguent le site de haut en bas pour amener vers le cœur de ville.
- Préserver les arbres existant sur le site dans la mesure du possible.
- En limite avec la zone agricole et naturelle, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti et à la topographie du site : plutôt type petits collectifs, intermédiaires ou maisons groupées avec des jeux de terrasses privatives bien orientées.

OAP N°3

- Créer des voiries secondaires de desserte en se connectant sur le chemin de la barre et sur la rue Louise Michel limitrophes tout en minimisant leur impact foncier sur le site.
- Interdire l'accès automobile depuis la rue du commandant Julhiet.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti et à sa localisation dans la commune : plutôt type petits collectifs ou intermédiaires.

LA COTE ST ANDRE



OAP N°4

- Requalifier un site communal en centre bourg en préservant la structure urbaine du secteur.
- Prendre en compte les immeubles d'intérêt patrimonial remarquable identifiés dans le SPR (leur démolition, totale ou partielle ne sera possible que dans un projet participant à la mise en valeur générale de la zone et après avis de la commission locale du SPR)
- Recréer un alignement sur l'avenue de Verdun avec de nouvelles constructions.
- Conserver les principes de plateau et de double entrée nord sud pour minimiser les mouvements de terrain.
- Préserver les murs existants en pisé ou tout au moins leur principe.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti et à sa localisation dans la commune : plutôt type petits collectifs ou intermédiaires.

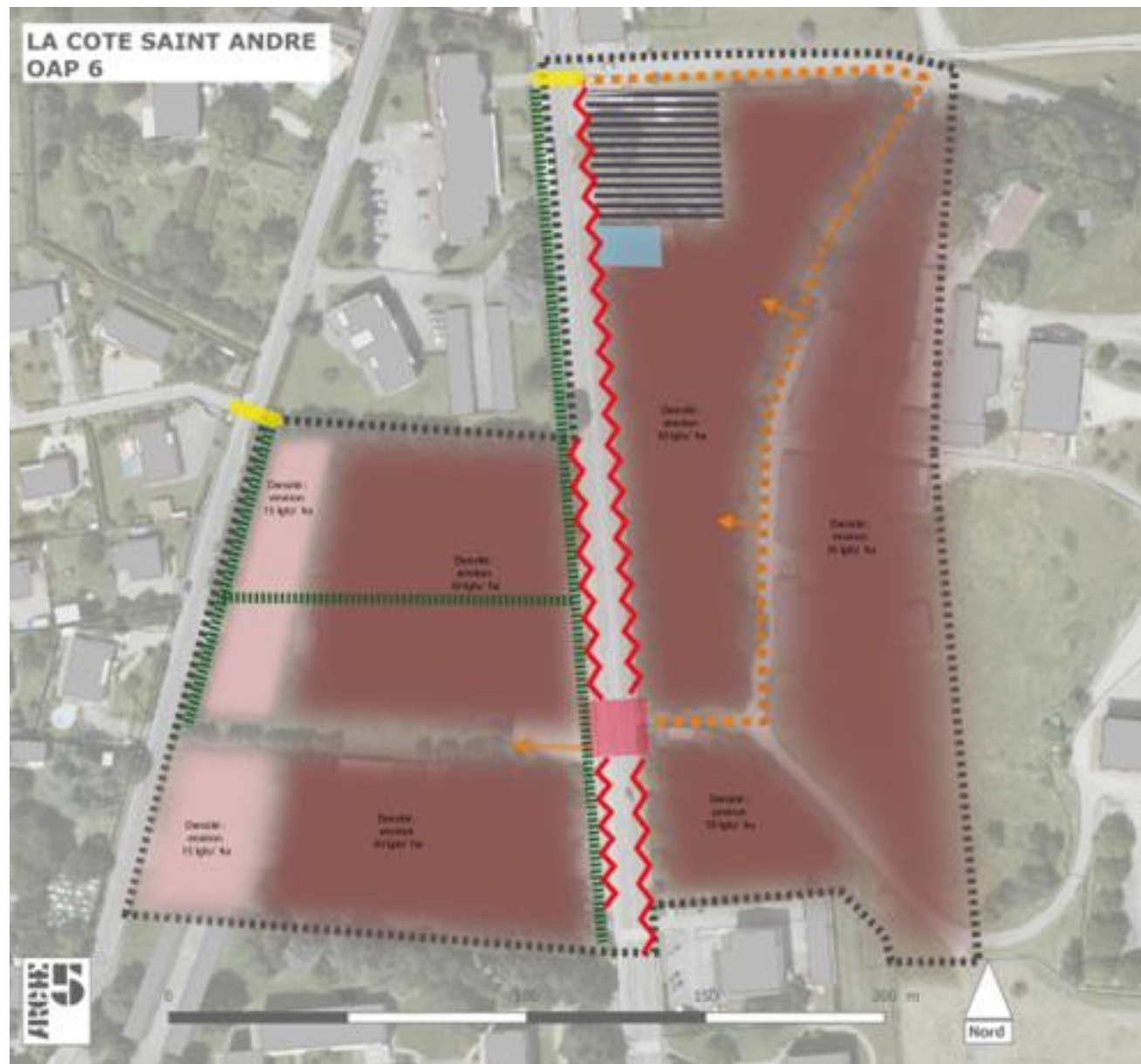
OAP N°5

- Aménager un secteur en entrée de ville en cohérence avec le site protégé de la ferme Berlioz.
- Créer un seul accès entrée/sortie sur l'avenue Camille Rocher.
- Interdire l'accès sur l'avenue de Verdun.
- Prendre en compte les immeubles d'intérêt patrimonial remarquable et les immeubles d'accompagnement (en bleu) identifiés dans le SPR
- En limite avec les zones bâties existantes, préserver les murs existants et les principes de clôtures et réaliser un aménagement paysager en cohérence.
- Préserver une ouverture visuelle sur le site protégé de la ferme Berlioz en aménageant, notamment, un espace paysager.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti et à la topographie du site : plutôt type intermédiaires ou maisons groupées. Une densité plus faible devra être opérée en partie sud de l'ouverture visuelle à préserver.

LA COTE ST ANDRE



OAP N°6

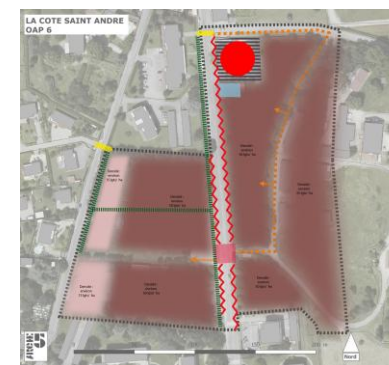


- Requalifier cette section de l'avenue Hector Berlioz, axe majeur de la ville en avenue urbaine et favoriser le renouvellement urbain des tènements adjacents en privilégiant des programmes mixtes habitat/bureaux/services.
- Marquer l'entrée dans ce secteur par un aménagement qui permette d'entrée sur les tènements de part et d'autre de l'avenue et gère les traversées de l'avenue.
- Interdire tout autre accès depuis l'avenue, mais permettre de réutiliser des accès existants dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.
- Prendre en compte les immeubles d'accompagnement identifiés dans le SPR (en bleu)
- Créer une voie mode doux du nord au sud le long de l'avenue Hector Berlioz, en essayant de reprendre le vocabulaire présent sur le nord de l'avenue avec ces alignements de platanes.
- Gérer la desserte du site à l'est de l'avenue par une voie à l'arrière qui se connecte sur l'aménagement précédemment cité et ressort au nord de l'OAP, donc pour ce secteur deux points d'accès maximum sur l'avenue Hector Berlioz.
- Implanter les stationnements nécessaires à l'opération au nord du site sur le secteur pollué (localisation à préciser en fonction des études à mener).
- Créer une voie nouvelle entre l'avenue Hector Berlioz et la rue Victor Hugo, doublé d'un cheminement piéton et qui desserve les tènements au nord et au sud de cette voirie.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti et à la topographie du site : plutôt type petit collectif ou intermédiaires avec une mixité bureau/services sur l'avenue Hector Berlioz qui crée un front urbain. Gérer la transition avec l'ouest du site et son tissu pavillonnaire par une densité moins élevée et une voirie secondaire de faible gabarit.

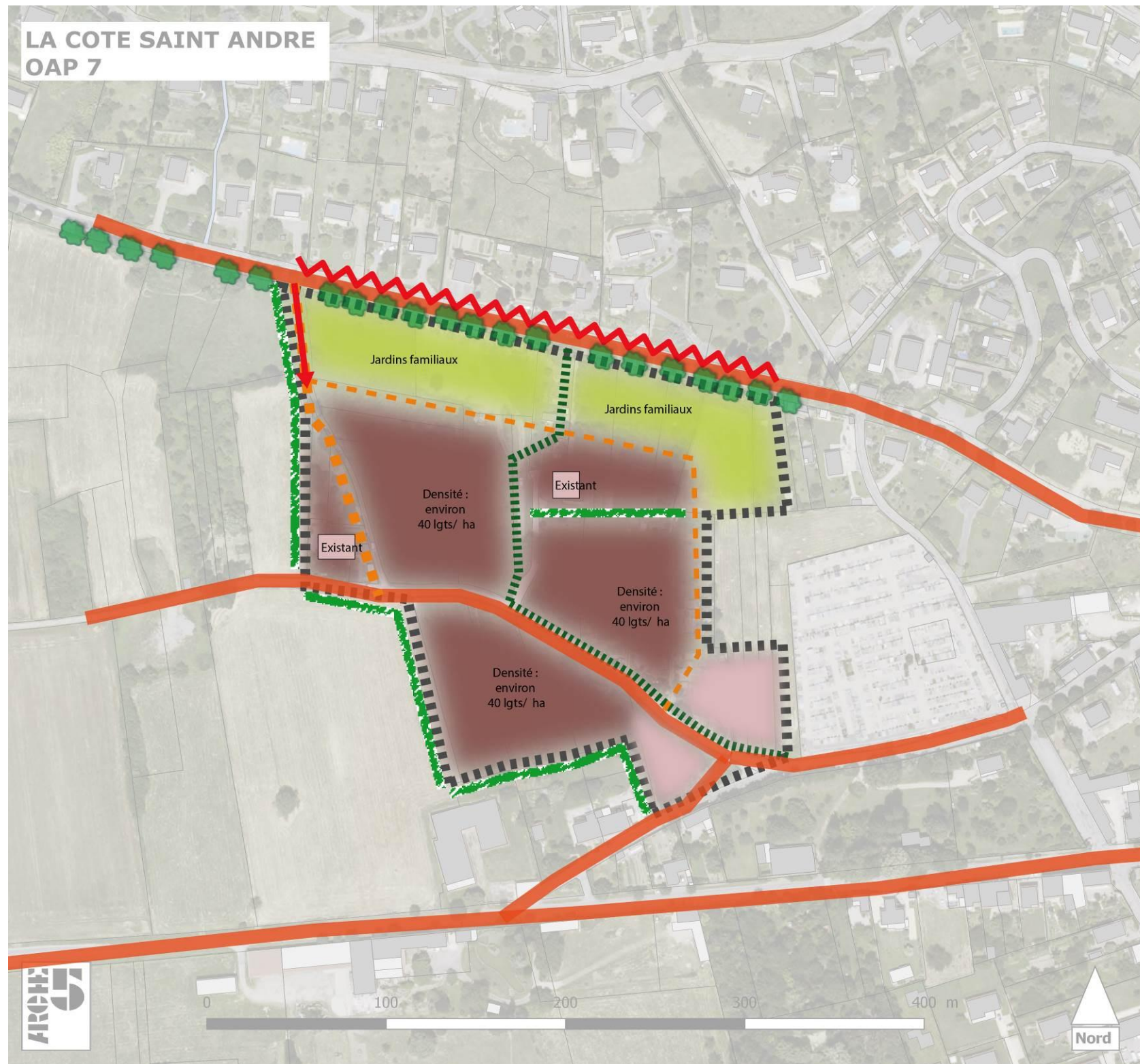
A noter :

Est présent dans le périmètre de l'OAP un site BASOL.

Ancienne usine à gaz : site traité avec des restrictions d'usage, travaux réalisés, restrictions d'usages ou servitudes imposées ou en cours.



LA COTE ST ANDRE



OAP N°7

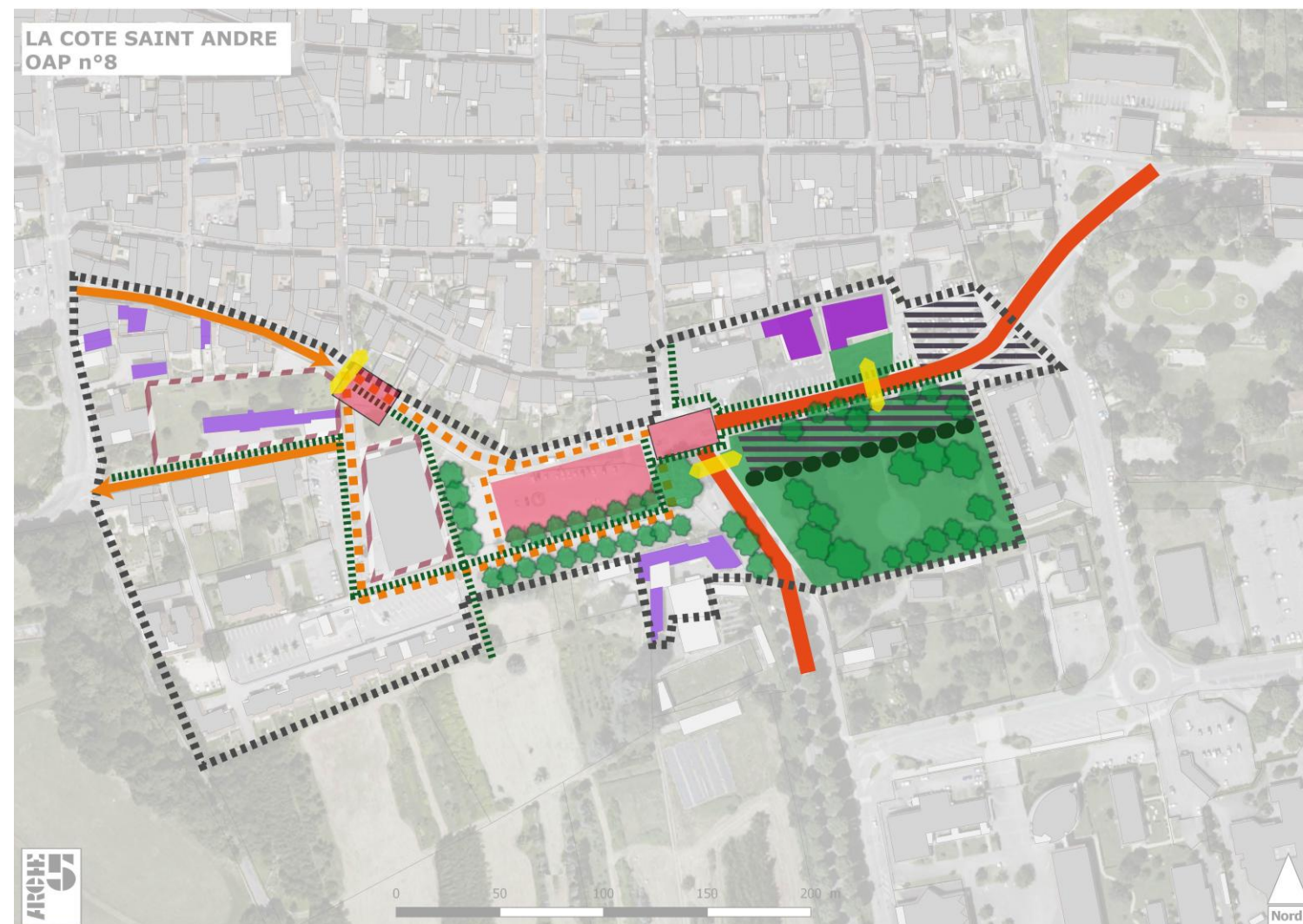
- Créer un nouveau quartier en limite ouest de la ville.
- Aménager le carrefour sur la rue du commandant Julhiet pour mieux gérer les entrées / sorties de ce nouveau quartier
- Laisser un espace ouvert et paysager en entrée du secteur.
- Ne pas créer de sortie sur la RD518, éventuellement aménager une entrée (sens unique) en extrémité ouest du secteur.
- Sécuriser sur l'ensemble du secteur les déplacements doux et créer des cheminements dédiés qui irriguent le site.
- Préserver les alignements d'arbres le long de la RD518.
- Aménager en contrebas de la RD518 des espaces ouverts paysagers, comme par exemple des jardins familiaux, accessible depuis l'intérieur du site par une voirie dédiée style chemin agricole.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Sur les îlots constructibles, proposer une densité adaptée à l'environnement bâti et à la localisation dans la commune : plutôt type petits collectifs, intermédiaires ou maisons groupées.

LA COTE ST ANDRE

OAP N°8

L'objectif de cette OAP est de valoriser l'interface entre le centre historique et le développement à venir au sud en mettant en valeur un site emblématique, la place Berlioz et en le positionnant dans le contexte d'évolution de la ville. Les aménagements devront régler les problèmes de circulation et sécuriser les déplacements des piétons en particulier dont les flux scolaires importants sur le secteur.

- Aménager le carrefour entre l'avenue Hector Berlioz, la rue Tourtain et le boulevard de Tassigny en place urbaine qui joue le rôle d'une véritable entrée de ville qualitative.
- Structurer la place Berlioz par un aménagement de qualité qui lui garde son rôle d'esplanade et instaurer un sens de circulation autour pour limiter l'impact automobile.
- Gérer les entrées / sorties des deux parkings de cette place.

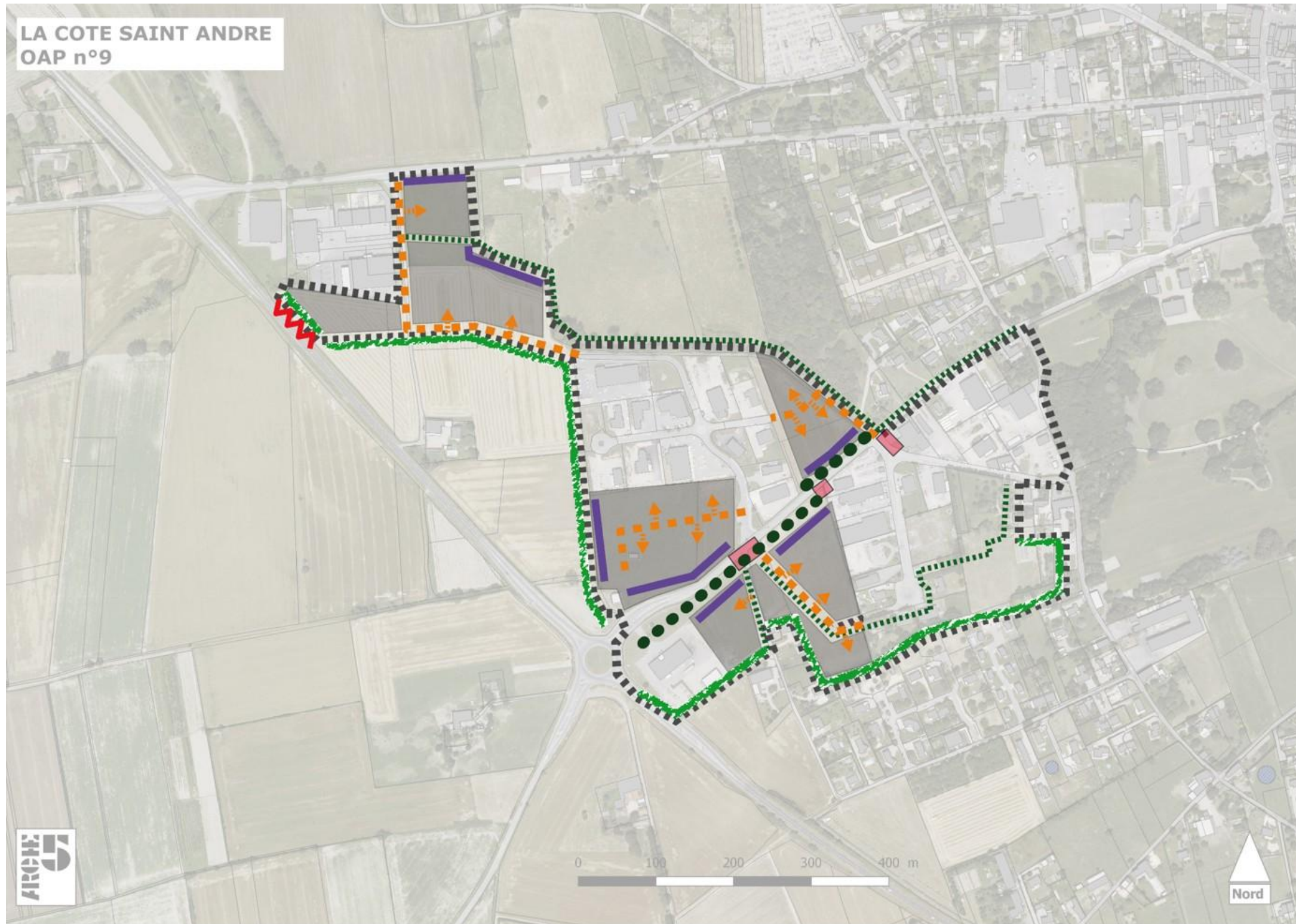


- Prendre en compte les immeubles d'intérêt patrimonial majeurs et remarquables ainsi que les immeubles d'accompagnement (violet) identifiés dans le SPR (non dessinés sur les OAP)
- Retravailler l'îlot au sud pour y installer des services de santé dans le respect du patrimoine existant.
- Réorganiser la gare routière en limitant son impact sur la place.
- Créer un maillage piéton sécurisé vers le centre-ville et vers le nouveau quartier au sud (Allivet Bouvain) et des traversées surélevées ou sécurisées des voiries principales existantes.
- Revoir la circulation sur l'ensemble de l'OAP et en particulier les sens des rues en sens unique, ou la double circulation, éventuellement instaurer une zone 30 et/ou apaisée pour donner un caractère moins routier et plus urbain à ce secteur, compléter et adapter le maillage viaire si nécessaire.

- Relier au moins visuellement la place Berlioz et le jardin de ville.
- Relier le futur office de tourisme à l'ensemble de ces aménagements.
- Encourager les opérations de renouvellement urbain aux abords de la place en particulier sur l'îlot Salpêtrière (mutations possibles de Casino et de l'école maternelle) et y proposer une densité adaptée à leur environnement bâti, plutôt type petits collectifs ou intermédiaires.

LA COTE ST ANDRE

OAP N°9



Les objectifs pour ce secteur sont de poursuivre le développement économique de la zone des Meunières et de renforcer sa cohérence et son attractivité, tout en requalifiant l'entrée de ville par l'avenue Foch.

- Améliorer les liaisons des modes doux vers le centre-ville et à l'intérieur du secteur en créant un maillage piéton sécurisé
- Créer des aménagements paysagers le long de l'avenue Foch et aux carrefours structurants du secteur : rond-point sur la RD, première entrée, traversée piétonne, deuxième entrée.
- Implanter les façades nobles le long de l'avenue Foch pour créer un front urbain et sur les secteurs les plus visibles depuis les grands axes de circulation.
- Gérer les accès aux lots cessibles depuis les voiries secondaires, interdire tout accès depuis la déviation.
- En limite avec la zone agricole et avec les tissus existants, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

LA COTE ST ANDRE



La requalification de l'entrée de ville s'articule autour de cinq principes :

- ✓ Aménager l'avenue Foch en créant 2 carrefours-;
- ✓ Structurer le paysage de l'avenue Foch en constituant des plantations d'alignement sur l'espace public ;
- ✓ Organiser le bâti de part et d'autre en imposant aux constructions de positionner leur façade noble sur l'avenue ;
- ✓ Travailler les limites de la zone des Meunières avec l'habitat et l'agriculture en s'appuyant d'une part sur les boisements existants à conserver en limite sud et en poursuivant ce principe de constitution d'une haie boisée d'une épaisseur minimale de 6 mètres au sein des extensions nouvelles ;
- ✓ Réaliser deux véritables entrées de la zone utilisant le paysage comme signalétique : l'une sur le rond-point, la seconde sur l'extension sud, face à l'entrée existante.

Organisation des cheminements, dessertes et du stationnement

Afin d'améliorer la continuité des liaisons des modes doux entre le site, la zone de la Mûre et la ville, plusieurs cheminements sont prévus :

- ✓ Depuis la zone de la Mûre, un cheminement continu en site propre est organisé sur le chemin communal jusqu'à la rue Elsa Triolet. Il se poursuit à l'est le long de l'avenue Foch jusqu'au trottoir existant ;
- ✓ Dans la partie sud du site une boucle piétonne dessert toute la zone avec un passage entre les lots ;

Afin de rationaliser les dessertes et d'augmenter la capacité en stationnement sont prévus :

- ✓ La mise en relation par une voie nouvelle de l'extension nord à la fois avec l'entrée de la partie nord et la rue Elsa Triolet ;
- ✓ Côté nord il est prévu une nouvelle antenne entre le chemin des Moilles réaménagé dans sa partie supérieure et la rue Joseph Ferdinand Rossat pour mettre en relation la ZA de la Mure et celle des Meunières.

Le déficit en stationnement au sein des tissus économiques existants est résorbé :

- ✓ en requalifiant la rue Elsa Triolet où peuvent être réalisés à la fois du stationnement en bataille et des plantations (25 places) ;
- ✓ en créant une poche de stationnement en bataille rue Marie Curie (20 places).
- ✓ une poche supplémentaire d'une dizaine de places est prévue en bordure de la voie nouvelle créée côté sud

A noter :

Sont présents dans le périmètre de l'OAP deux sites BASOL.

Vernay : ex Elf. Situation technique du site : en cours de traitement, objectifs de réhabilitation et choix techniques définis ou en cours de mise en œuvre.

CCPBL - Déchèterie des Meunières. Situation technique du site : site "banalisable" (pour un usage donné), pas de contrainte particulière après diagnostic, ne nécessite pas de surveillance

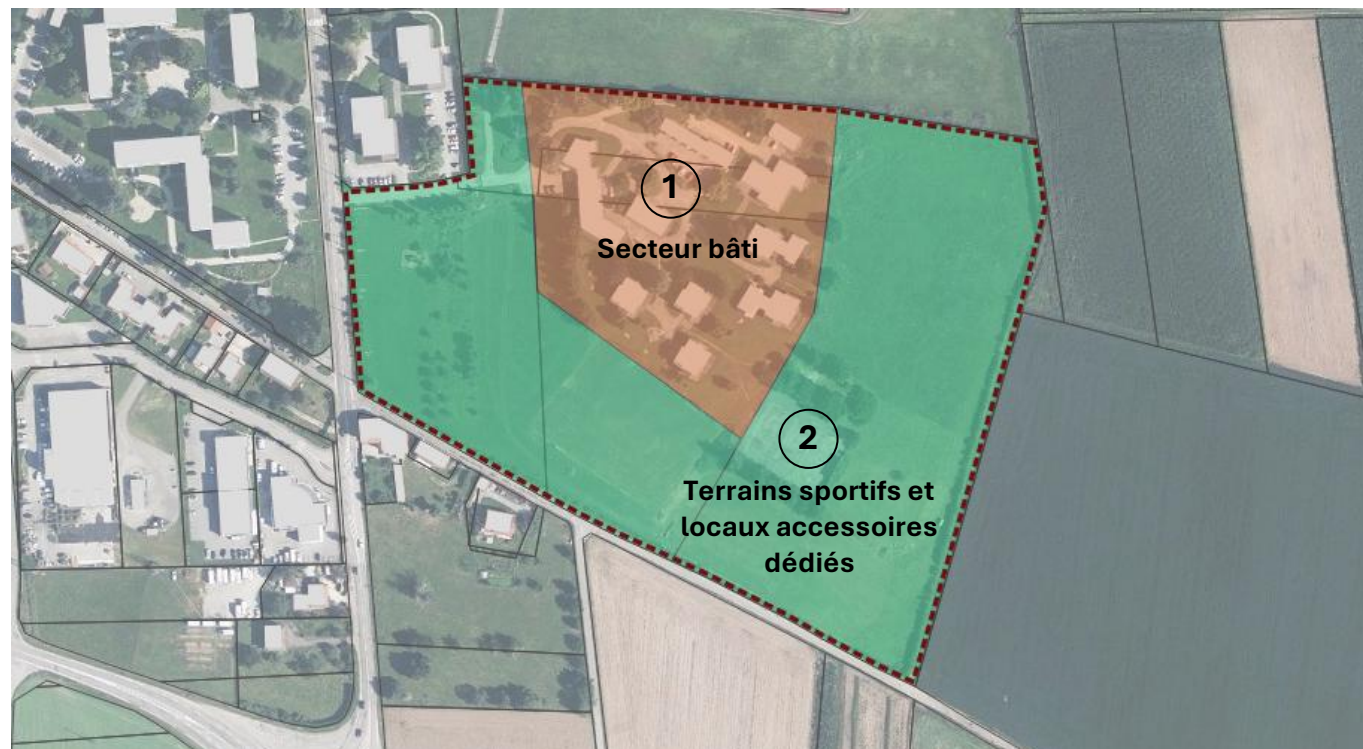
Ces sites sont repérés au le règlement graphique au titre de l'article L.151-34-1° du Code de l'Urbanisme. Le règlement précise les conditions spéciales dans lesquelles les terrains peuvent accueillir les usages prévus dans le zonage du PLUi.



LA COTE ST ANDRE

OAP N°10

L'objectif de cette OAP est de garantir la conception éco paysagère des futurs projets de ce site stratégique car situé à l'interface entre l'espace urbain et agricole en entrée de ville Sud de La Côte Saint-André.



MAINTIEN DE LA PERMEABILITE DES SOLS

- Limiter l'imperméabilisation à travers l'utilisation de matériaux perméables pour les nouveaux aménagements liés au cheminement des piétons.
- Prévoir à ce que la majorité des nouvelles places de stationnement soient réalisées en matériaux perméables

INTEGRATION PAYSAGERE

- Les façades des constructions devront présenter un aspect s'intégrant à l'ambiance rurale de l'environnement paysager proche. Les matériaux utilisés se rapprocheront des teintes beiges et « naturelles ». De plus l'aspect gravier, pierre ou bois sera privilégié.



Exemple : façade d'une construction située à proximité immédiate de l'OAP

- L'organisation et l'implantation des nouvelles constructions devront permettre le maintien de points de vue et l'absence de fermeture visuelle sur le grand paysage.



VEGETATION DU SECTEUR BATI (secteur 1)

- La structure arborée existante devra être maintenue autant que possible voire développée ;
- Privilégier au sein des plantations ornementales des espèces peu consommatrices en eau, diversifiées, locales et mellifères.

CONSOMMATION D'EAU (secteur 2)

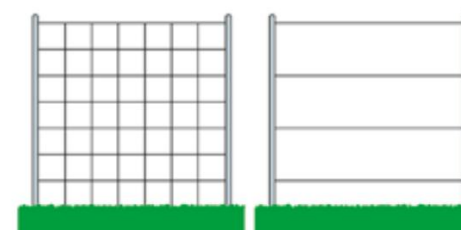
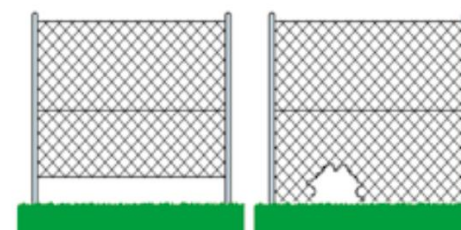
- Pour les terrains de sport et dans un objectif de préservation de la santé humaine et de l'environnement, il est attendu :
 - L'utilisation de techniques novatrices utilisant des matériaux issus de filières biosourcées ;
 - L'utilisation d'essences végétales moins consommatrices en eau.

BIODIVERSITE : HABITATS FAVORABLES A LA FAUNE LOCALE

- Renforcer et diversifier les haies conservées en limite de l'opération et repérées sur les planches graphiques 4.2.1 (ou 4.2.2) et 4.2.3 ;
- Favoriser la présence d'une biodiversité en prévoyant des installations favorisant l'accueil et le maintien d'oiseaux et de chiroptères sur le site (ex : nichoirs, passées de toitures, gîtes à chiroptères, hôtel à insectes etc...) ;
- Maintenir ou aménager des perméabilités petite faune sur les clôtures (exemple : passage de 15 à 20 cm au niveau du sol)

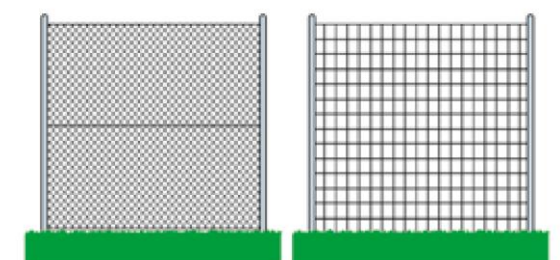
A favoriser

Exemples de clôtures permettant le libre passage de la petite faune. Ces méthodes (espace ou trous au pied) peuvent également être appliquées aux murs et palissades.



A éviter

Exemples de délimitations ne permettant pas le déplacement de la petite faune.



source : DETA, Suisse

LA FORTERESSE

Localisation des OAP dans la commune



Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

L'OAP de la commune de Forteresse se situe dans le centre bourg de la commune. Elle occupe une partie de la parcelle B01 et se situe en zone UA. Elle occupe une superficie d'environ 3000 m².

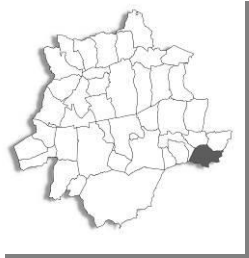
Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne :

- pour l'OAP n°1 tendre vers 25 logements / hectare

Sensibilités environnementales

Présence d'un corridor aquatique proche (10 m environ) et prise en compte de la présence de risques naturels dans l'aménagement de ce secteur.



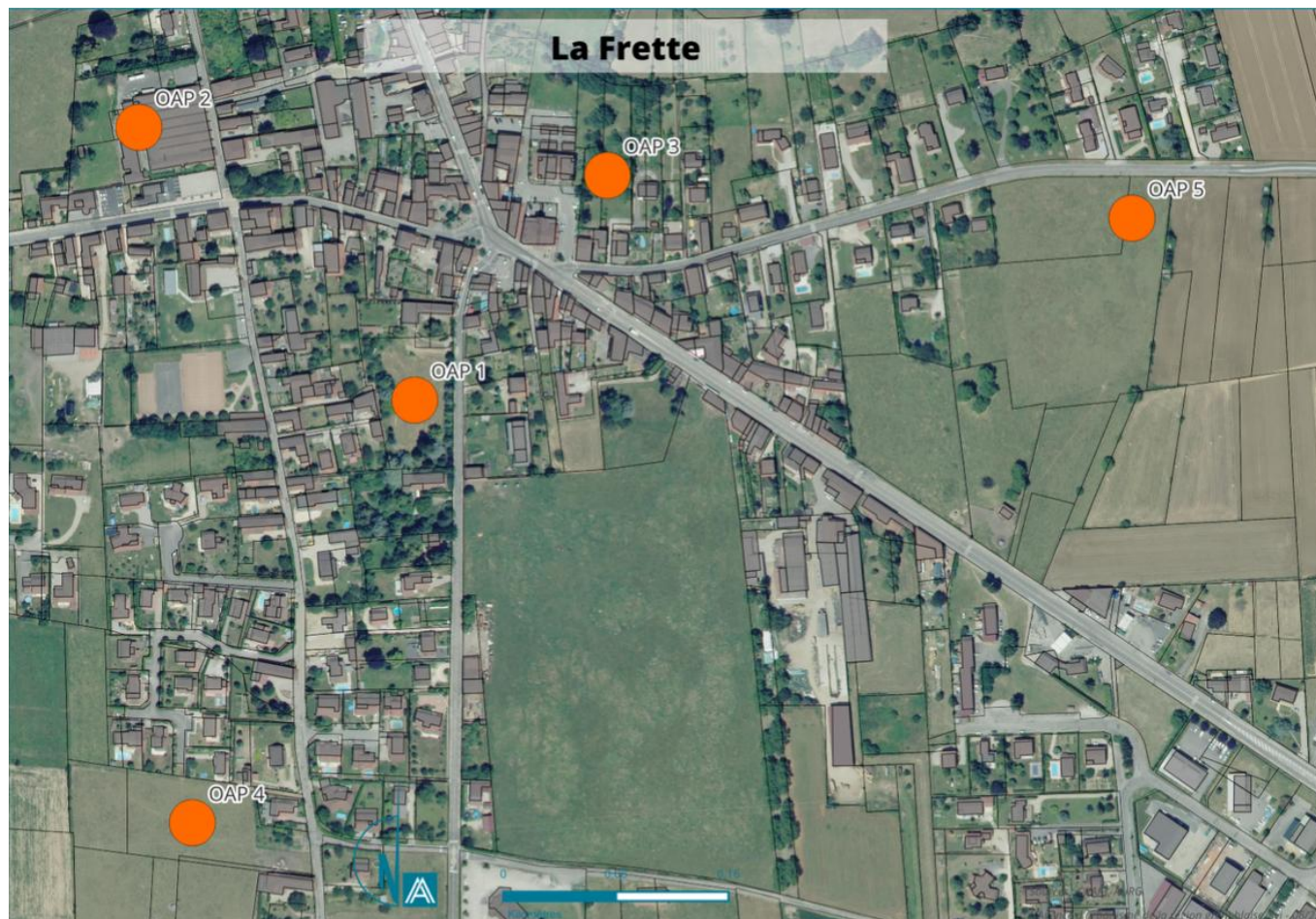
Orientations et principes d'aménagement

OAP n°1

- Développer une urbanisation qui complète et respecte la trame du tissu urbain historique en renforçant la centralité du chef-lieu.
- Maintenir une liaison piétonne vers le ponçon du Rival.
- Traiter l'interface avec la rue en « haie champêtre », laisser l'espace ouvert.
- Maintenir un espace ouvert entre l'urbanisation et le Rival.
- Grouper les logements afin d'atteindre les volumes traditionnels du village, privilégier l'implantation d'un lieu de vie en partie sud.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

LA FRETTE

Localisation des OAP dans la commune



Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

Les OAP de la commune de La Frette sont situées dans des secteurs à enjeux en matière de densification et de diversité des typologies urbaines car elles présentent les potentiels les plus importants de la commune immédiatement urbanisable et sont situées dans le centre-bourg, à proximité des réseaux et des équipements structurants de la commune.

L'OAP n°1 englobe la parcelle B247 sur une superficie d'environ 4875 m².

L'OAP n°2 a pour but la reconversion d'un îlot en cœur de bourg occupé par une ancienne usine. Elle englobe les parcelles B44, 45, 46, 1273, et 1275. Elle s'étend sur une superficie d'environ 7625m².

L'OAP n°3 englobe la parcelle B1564 et le dus des parcelles B1563, 1564, 1565, 1566 et s'étend sur une superficie d'environ 2700m².

L'OAP n°4 englobe les parcelles B 1319, 1320 et l'est de la parcelle B814 sur une superficie d'environ 7000m².

L'OAP n°5 englobe les parcelles B1094, et le nord des parcelles B1095, 1399 et 1400 sur une superficie d'environ 1,1ha.



Densités et mixité sociale

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne sur chaque OAP :

OAP n°1 : tendre vers 20 logements / hectare

OAP n°2 : tendre vers 40 logements / hectare et réaliser 12 LLS a minima

OAP n°3 : tendre vers 30 logements / hectare

OAP n°4 : tendre vers 12 logements / hectare

OAP n°5 : tendre vers 14 logements / hectare

Sensibilités environnementales

OAP 2, 3 et 5 : prise en compte de la présence de risques naturels dans l'aménagement de ces secteurs.



LA FRETTE

Orientations et principes d'aménagement



OAP n°1

- Créer une voirie de desserte qui dessert l'ensemble des logements créés.
- Mailler les cheminements piétons pour rejoindre le centre bourg et l'OAP n°2.
- Préserver les arbres existants dans la mesure du possible.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires, avec une partie moins dense à l'ouest du terrain en limite des maisons existantes.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.

OAP n°2

- Gérer les accès au site depuis le chemin de l'église et la place du centre de secours des sapeurs-pompiers.
- Créer un maillage piéton interne permettant une connexion vers le pôle d'équipements de la commune (existant et futur).
- Compléter l'offre en stationnement public à proximité du chemin de l'église.
- Préserver les ouvertures paysagères existantes en périphérie dans l'aménagement du site.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti avec des petits collectifs avec des rez-de-chaussée animés.
- En limite avec la zone naturelle, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

OAP n°3

- Gérer l'accès aux logements créés par la place existante à l'Ouest.
- Renforcer l'offre en stationnement à proximité des commerces existants (voir l'emplacement réservé prévu à cet effet en dehors du périmètre de l'OAP).
- Gérer les eaux pluviales à l'échelle de l'OAP.
- Créer un cheminement piéton ouvert au public pour rejoindre les centralités de la commune (commerces, services, équipements...)
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type petit collectif avec des petits logements accessibles aux personnes âgées.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.



OAP n°4

- Créer un maillage entre le chemin du pavé et le chemin du Primaray avec une voirie qui dessert l'ensemble des logements et reprend le tracé du réseau EU.
- Créer un espace tampon le long de cette desserte au sud et y proposer des stationnements dans un espace peu imperméabilisé.



- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.



OAP n°5

- Gérer l'accès aux logements créés par deux accès maximums en sécurisant la traversée piétonne vers le cheminement piéton qui mène au centre-bourg.
- Depuis cet accès gérer la desserte interne du secteur.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

LENTIOL

Localisation des OAP dans la commune



Contexte des sites, de

L'environnement et des enjeux identifiés

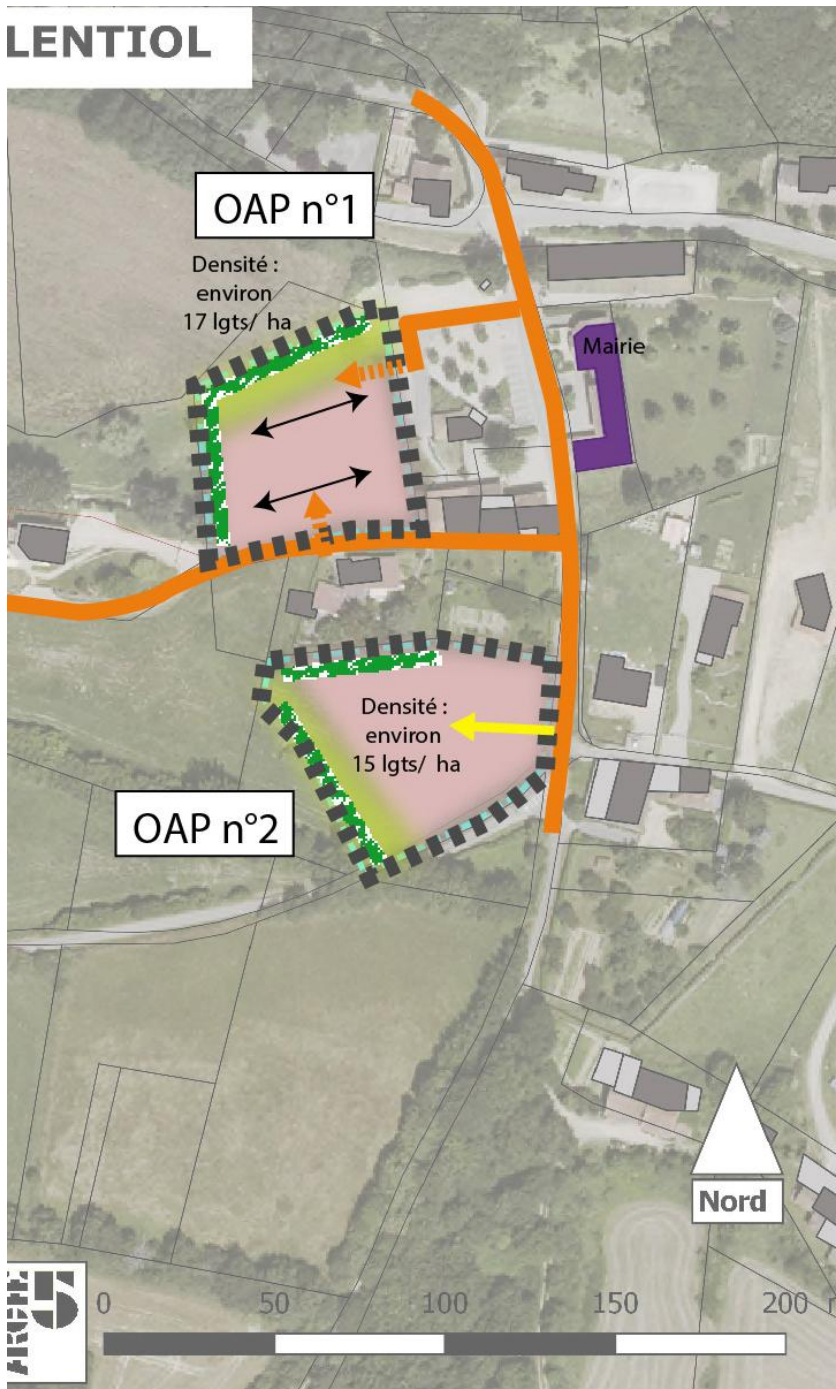
Les 2 OAP de la commune de Lentiol sont situées dans des secteurs à enjeux en matière de densification et de diversité des typologies urbaines car elles présentent les potentiels les plus importants de la commune et sont situées dans le cœur du centre-bourg, à proximité des réseaux et des équipements structurants de la commune et ne sont pas impactées par des risques naturels.

Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne sur chaque OAP :

OAP n°1 : tendre vers 17 logements / hectare

OAP n°2 : tendre vers 15 logements / hectare



Sensibilités environnementales

OAP 2 : prise en compte de la présence de risques naturels dans l'aménagement de ce secteur.



Orientations et principes d'aménagement

OAP n°1

- Gérer des accès au site qui s'intègrent à la topographie : un accès Nord depuis le parking existant en face de la mairie et un accès Sud le chemin du Couvent.
- Traiter l'interface avec les espaces naturels situés le long du ruisseau de Regrimay au Nord en conservant un espace vert sur la partie Nord du terrain (ne pas implanter de constructions sur cette limite).
- Grouper les logements (en 2 entités, une au Nord et une au Sud s'intégrant dans la pente) afin d'atteindre les volumes traditionnels du village.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

OAP n°2

- Gérer des accès au site avec un accès unique depuis la route du Camp à l'Est.
- Traiter l'interface avec les espaces agricoles très ouverts situés à l'Ouest du site en conservant un espace vert sur la partie Ouest du terrain (ne pas implanter de constructions sur cette limite).
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

LONGECHENAL

Localisation des OAP sur la commune :



Présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés

Les 3 OAP de la commune de Longechenal se situent dans la partie centrale de la commune de part et d'autre de la RD 51G, principal axe de desserte de la commune.

Tous ces terrains sont situés dans des « interstices urbains », sans pouvoir autant prendre le nom de « dents creuses » au vu des surfaces concernées.

L'OAP n°1 présente à la fois des enjeux en termes de densité mais également en termes d'organisation des accès et d'intégration paysagère avec les espaces bâtis périphériques situés au sud.

L'OAP n°2 présente des enjeux pour la structuration et le confortement d'une polarité d'équipements publics.

Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne sur chaque OAP :

OAP n°1 : sur les secteurs non bâtis, tendre vers 15 logements / ha (en zone UC) et 30 logements / ha (en zone UA)

OAP n°3 : tendre vers 15 logements / hectare



Sensibilités environnementales

Pas de sensibilités environnementales recensées sur ces sites

Orientations et principes d'aménagement

OAP n°1

- Les accès seront gérés individuellement par le nord du site.
- En limite avec les zones bâties existantes maintenir une bande paysagère permettant de gérer une interface qualitative entre les constructions.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires en partie centrale (zone UC) et intermédiaire ou petit collectif en partie Est (zone UA)

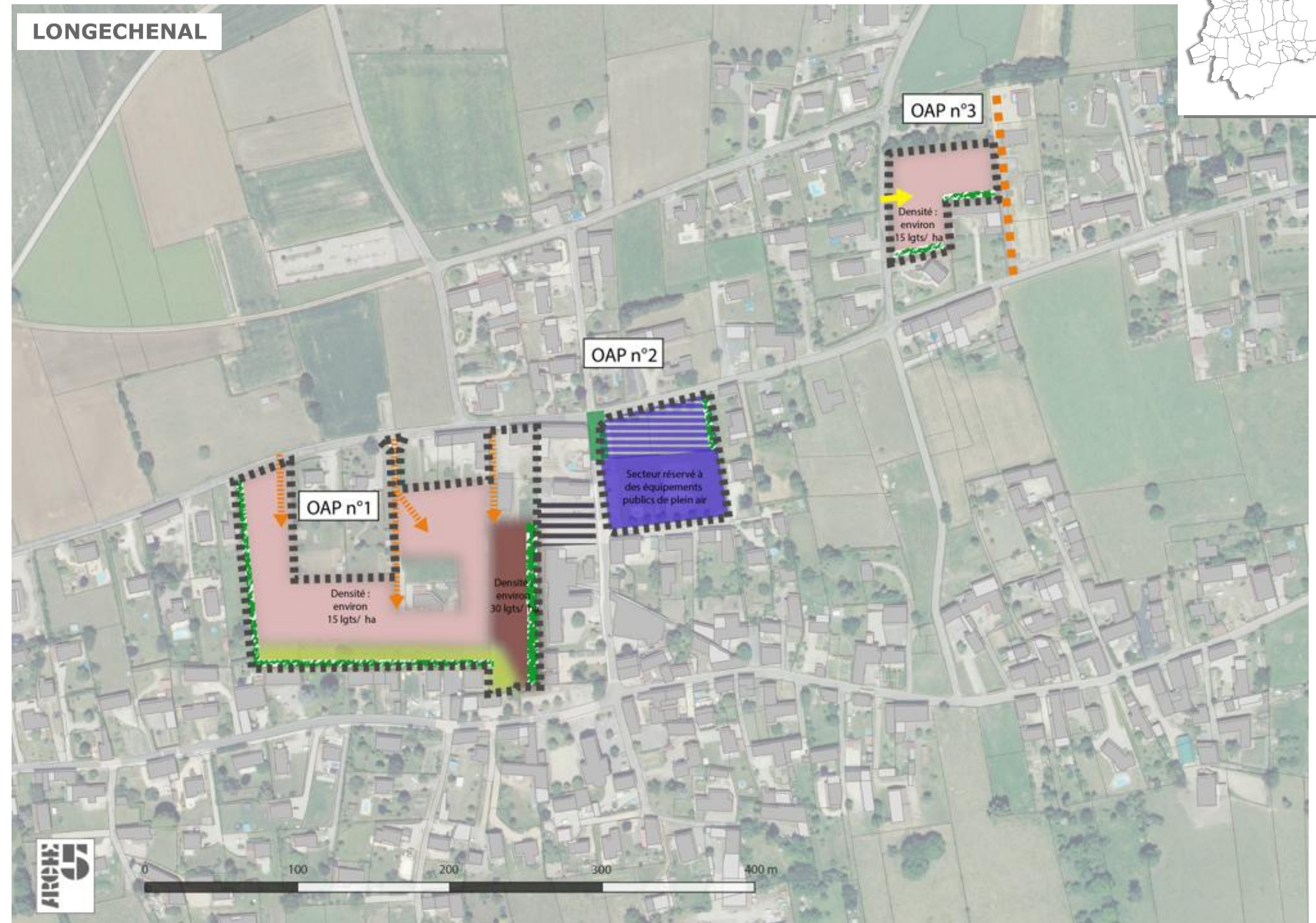
OAP n°2

- Le terrain objet de l'OAP n°2 appartient à la commune et accueille aujourd'hui des équipements sportifs sur sa partie Sud. Il est directement desservi par des voiries publiques.
- L'enjeu concerne la nécessité de maintenir un espace de structuration / confortement des équipements publics existants en périphérie.
- La partie sud du terrain (2/3 environ) sera conservée pour des équipements publics de plein air (objet de la servitude SP01 qui réserve le terrain pour cette activité).
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité.

LONGECHENAL

OAP n°3

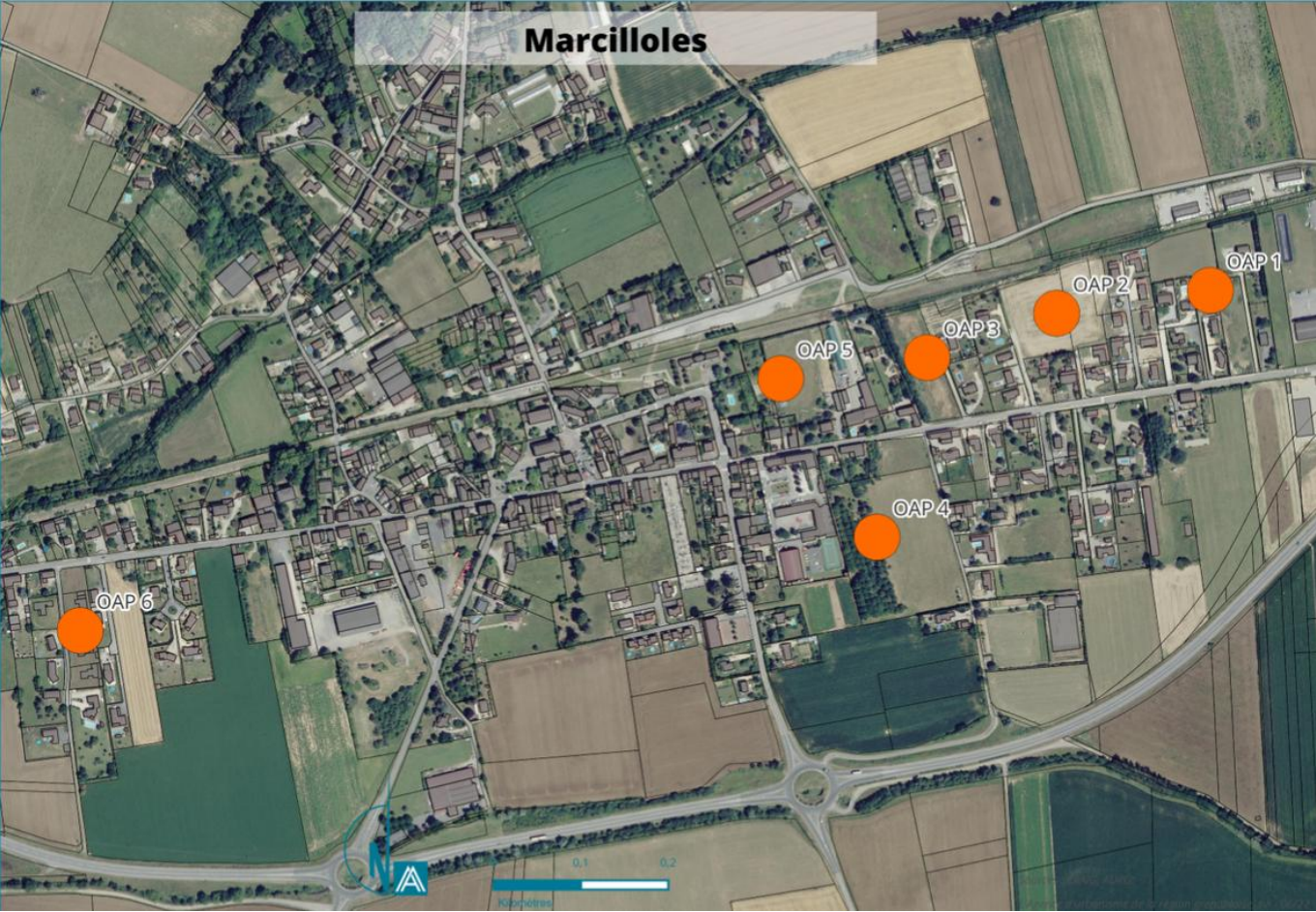
- Gérer les accès au site par 1 accès depuis la voie de Bizannes (privilégier un seul accès pour desservir la parcelle par l'intérieur plutôt que plusieurs accès directs sur la voie publique).
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.



MARCILLOLES



Localisation des OAP sur la commune :



Présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés

Les 6 OAP de la commune de Marcilloles se situent dans la partie centrale de la commune de part et d'autre de l'avenue du Pilat et de l'avenue des Alpes, les 2 principaux axes de desserte de la commune.

Tous ces terrains sont situés dans des « interstices urbains », sans pouvoir autant prendre le nom de « dents creuses » au vu des surfaces concernées.

Ces surfaces et donc la nécessité de réaliser des réseaux à l'intérieur des unités, ont induit leur classement en zone « 1Aub ».

Les OAP n°4 et 5 présentent des enjeux plus importants en matière de densification et de diversité des fonctions urbaines car elles sont situées au plus près du cœur du village, des commerces et des équipements structurants de la commune.

L'OAP n°4 en particulier devra accueillir de nouveaux équipements avec l'extension de l'école et la création d'une salle des fêtes.

Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne sur chaque OAP :

OAP n°1, 2, 3 et 6 : tendre vers 12 logements / hectare

OAP n° 4 et 5 : tendre vers 25 logements / hectare

Sensibilités environnementales

OAP 1 : prise en compte de la proximité d'une ICPE (Installation Classée pour le Protection de l'Environnement) pour l'aménagement de ce secteur.

OAP 4 et 6 : prise en compte de la présence de risques naturels dans l'aménagement de ce secteur.

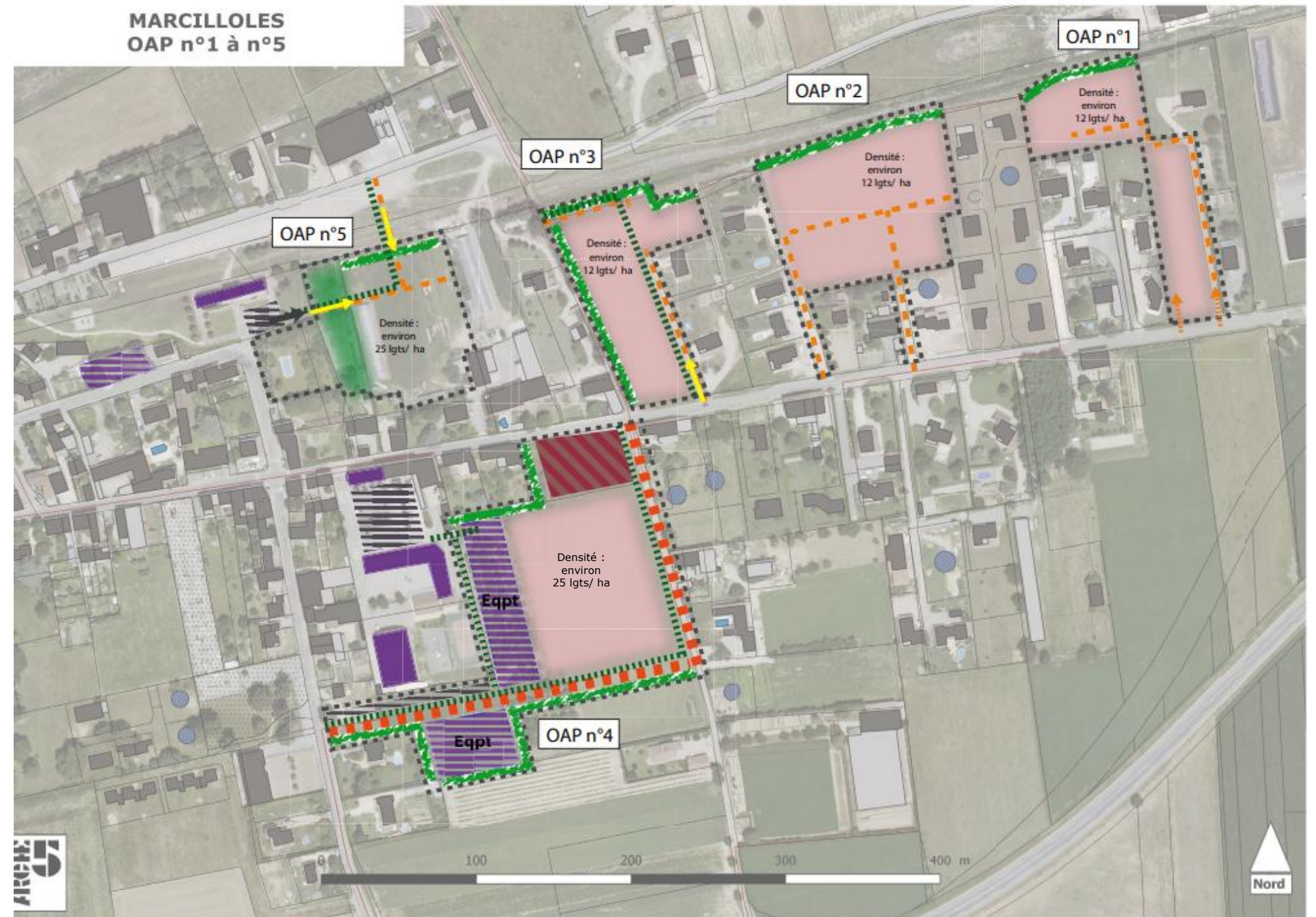
Orientations et principes d'aménagement

- OAP n°1, 2, 3 et 6 présentent toutes les mêmes physionomies : ce sont des espaces interstitiels avec une forme plutôt longitudinale et situés entre des lotissements déjà existants.
- OAP n°1, 3 et 6 : gérer les accès aux sites par des entrées uniques depuis l'avenue du Pilat et l'avenue des Alpes (les OAP indiquent des entrées uniques pour chacun des secteurs).

MARCILLOLES

- OAP n°2 : gérer l'accès au site par les 2 entrées déjà existantes sur l'avenue des Alpes (l'usage d'une seule d'entre elles peut s'avérer suffisante).
- OAP n°4 : proposer un maillage entre l'avenue des Alpes (chemin de Crozat-Moulin longeant le terrain à l'Est déjà existant mais à élargir) et la RD 156 à l'Ouest du terrain permettant ainsi d'améliorer et de sécuriser (pas de nouvelles entrées sur l'avenue des Alpes) la desserte et l'accès des équipements existants (école notamment), des nouveaux équipements et des futures constructions du quartier. Pour le secteur Nord, la mixité services/habitat/commerce est une possibilité mais n'est pas imposée.

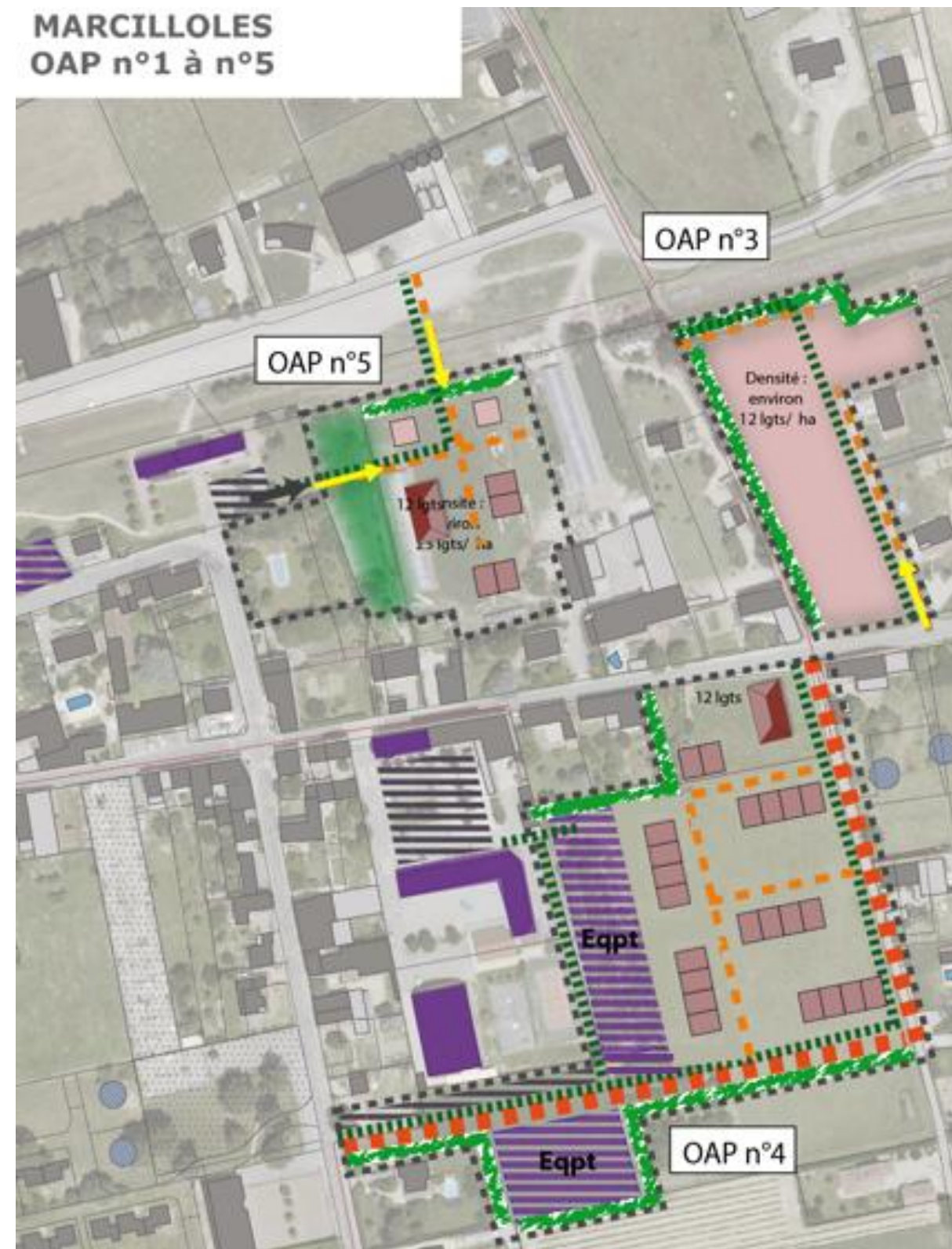
- OAP n°5 : un accès unique sera réalisé soit à partir du parking de la mairie (qui permet d'accéder aux terrains par le Sud/Ouest et l'ancienne voie ferrée et le chemin de la coopérative), soit par l'ancienne voir ferrée au Nord des terrains. La desserte interne pourra aussi permettre l'accès aux terrains situés à l'Est (et aujourd'hui réservés à l'activité agricole) qui pourront s'urbaniser ultérieurement.
- OAP n°6 : gérer les accès au site depuis le chemin du Nivelon qui a déjà un accès sur l'avenue du Pilat. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur l'avenue du Pilat. Les entrées individuelles pourraient également être groupées.



MARCILLOLES



Illustration d'implantation et de typologies des constructions (à titre indicatif) :



- OAP n°3, 4 et 5 : intégrer des cheminements piétons accompagnant leurs voiries de desserte internes et permettre ainsi de traverser les nouveaux quartiers.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- OAP n°5 : préserver l'espace vert de la parcelle AC124 par une protection paysagère.
- Concernant la vocation des espaces, les OAP n°1, 2, 3 et 6 ne présentent pas d'enjeux particuliers en termes de mixité des fonctions urbaines car ils sont plutôt destinés à accueillir uniquement de l'habitat (cette forme urbaine mais qui pourrait accueillir d'autres activités compatibles avec l'habitat comme des professions médicales par exemple) au travers d'une densité moins importante correspondant plutôt à des typologies de maisons (12 lgts / ha).
- Les OAP n° 4 et 5 sont destinées à accueillir une densité plus importante et donc des formes urbaines plus denses (25 lgts / ha) et plus mixtes. La partie longeant l'avenue des Alpes par exemple pourrait accueillir des commerces ou des services visibles depuis cet axe important de la commune. Le reste du secteur couvert par ces 2 OAP également puisque l'OAP n°4 accueillera des équipements et que les 2 secteurs pourraient aussi accueillir des commerces et des services sur l'ensemble de leur périmètre.

MARCOLLIN

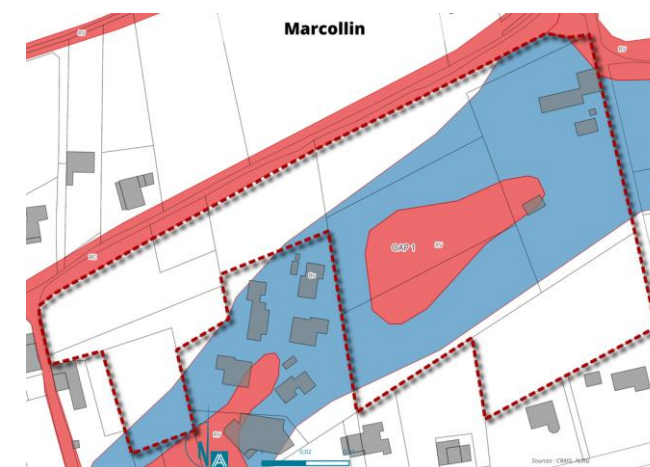
Localisation des OAP sur la commune :



L'OAP est située dans un périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable et à ce titre l'assainissement individuel y est strictement encadré.



Prise en compte de la présence de risques naturels dans l'aménagement de ce secteur. Présence d'un phénomène de ruissellement. Le projet devra préserver un axe d'écoulement afin de ne pas aggraver le risque et de ne pas en provoquer de nouveaux. La maîtrise des eaux de ruissellement provenant de l'amont du terrain est un sujet important à intégrer au projet pour ne pas aggraver les risques à l'aval, nécessitant probablement un dispositif de rétention.



Orientations et principes d'aménagement

- Gérer les accès au site par 3 entrées au maximum, l'une depuis la rue du Fromental à l'Ouest, les 2 autres par le chemin des Mollies, à l'Est, soit dans partie centrale, soit au Nord de la maison existante au bord de ce chemin (un accès aux parcelles agricoles existe déjà).
- Un 4ème accès pourrait se faire par la rue de la Charrière qui pourrait desservir le site dans sa partie centrale.
- Intégrer des cheminements piétons accompagnant la voirie de desserte interne et permettre ainsi de traverser le nouveau quartier.
- Gérer les eaux pluviales et réaliser un aménagement paysager en utilisant notamment la partie centrale du site qui est inconstructible.
- En limite avec les zones bâties existantes au Sud, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Traiter l'interface avec les espaces naturels situés au Nord en conservant un espace vert sur la partie Nord du terrain (ne pas implanter de constructions sur cette limite).
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires en contact avec l'habitat existant et type maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs sur le reste du site.

Présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés

L'OAP de la commune de Marcollin est située dans un secteur à enjeux en matière de densification et de diversité des typologies urbaines car elle présente le potentiel le plus important de la commune et est située dans le cœur du centre-bourg, à proximité des réseaux et des équipements structurants de la commune.

Le cœur de la zone est impacté par un risque moyen de ruissellement sur versant qui le rend inconstructible.

Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne : tendre vers 15 logements / hectare.

Sensibilités environnementales

L'OAP est limitée au nord par un ruisseau intermittent accompagnée d'une haie intéressante pour la biodiversité. L'enjeu est donc la préservation d'un espace tampon entre ce ruisseau et l'urbanisation.

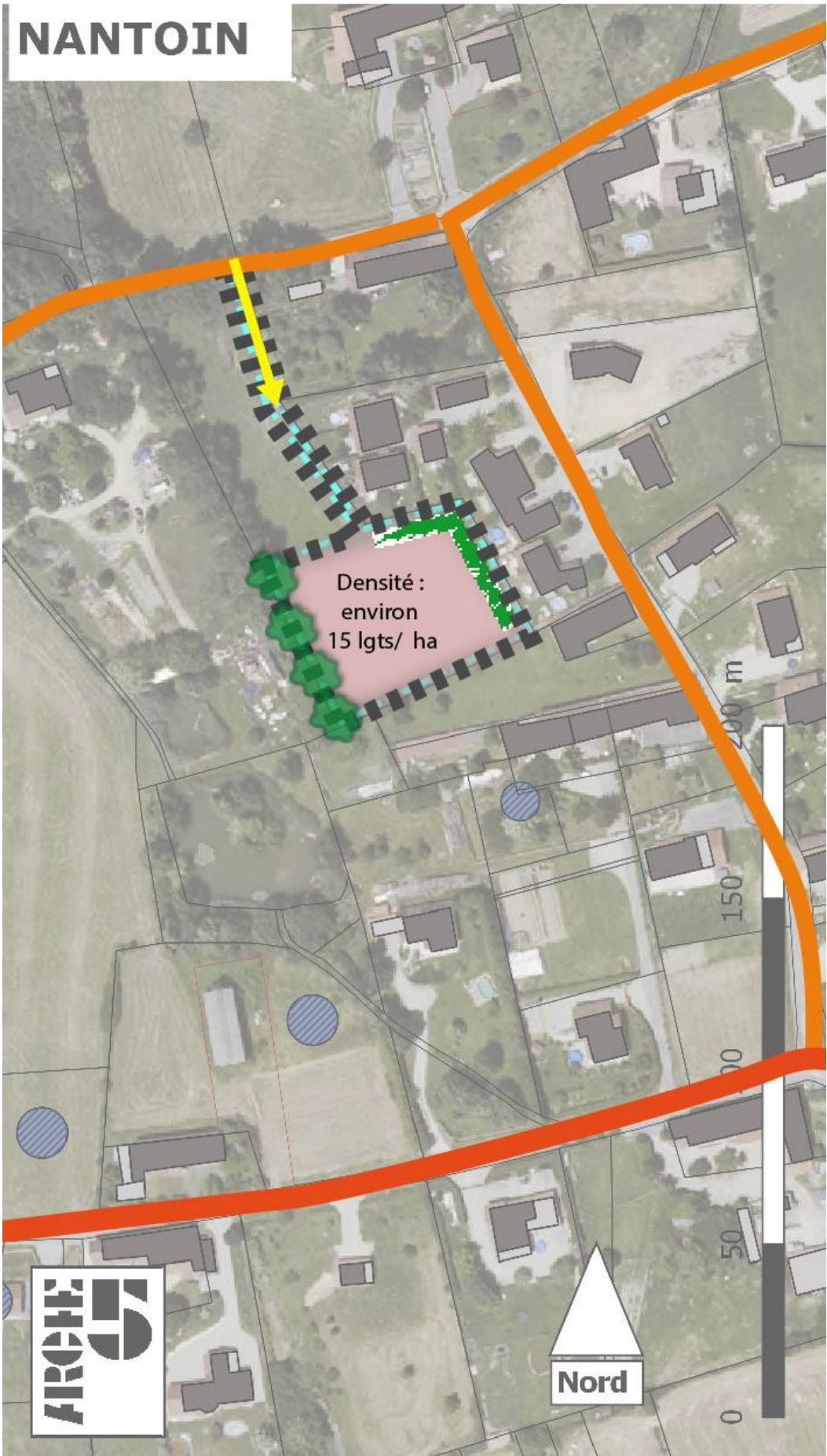
NANTOIN

Localisation des OAP sur la commune :



Présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés

L'OAP de la commune de Nantoin est située dans un secteur à enjeux en matière de densification et de diversité des typologies urbaines car elle présente le potentiel le plus important de la commune et est située dans le cœur du centre-bourg, à proximité des réseaux et des équipements structurants de la commune. La parcelle concernée appartient par ailleurs à la commune.



Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne : tendre vers 15 logements / hectare.

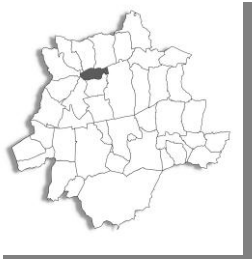
Sensibilités environnementales

Pas de sensibilités environnementales recensées sur ce site.

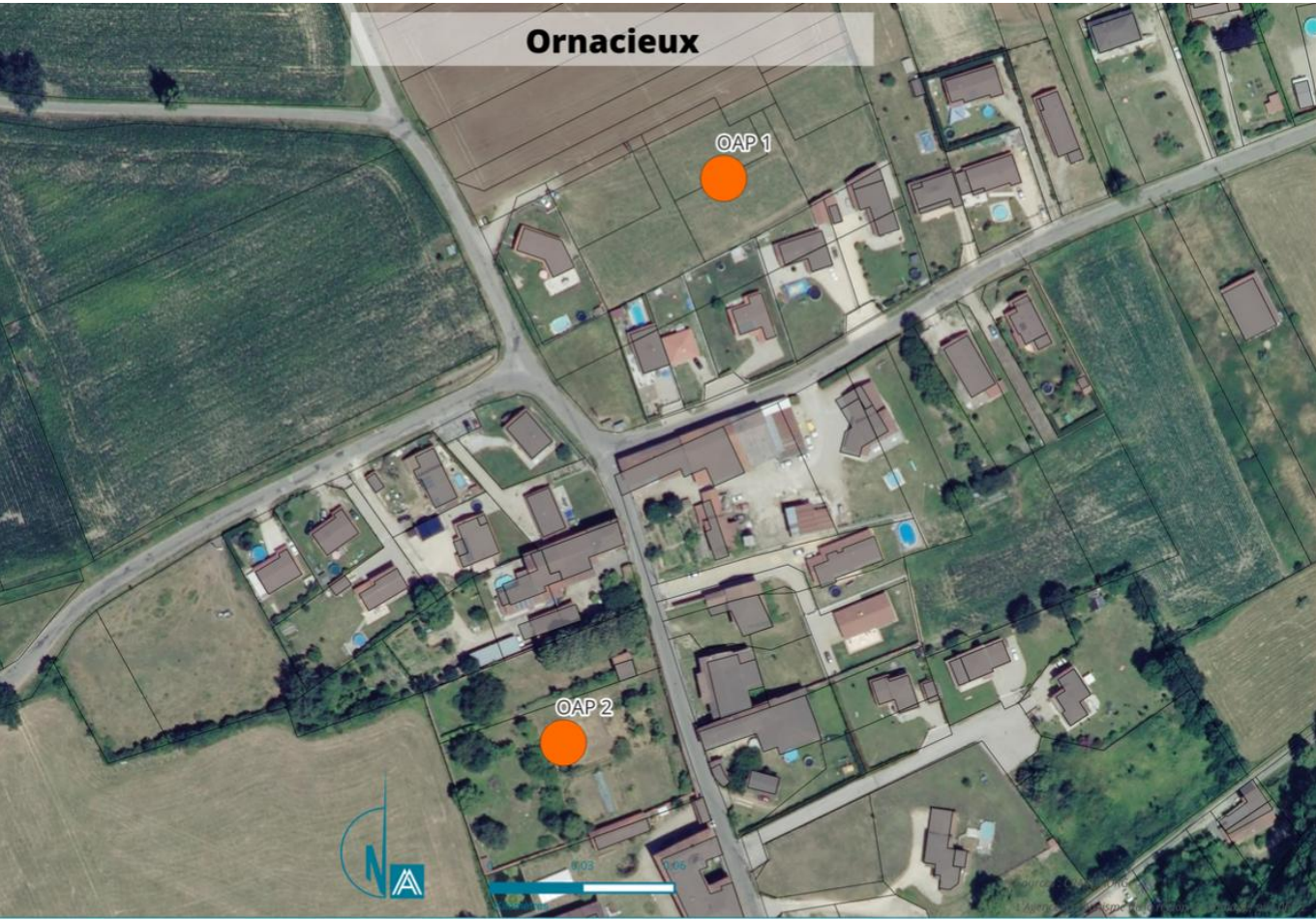
Orientations et principes d'aménagement

- Gérer l'accès au site par un accès unique depuis le chemin des 2 Lavois au Nord du site (seul accès possible).
- En limite avec les zones bâties existantes au Nord / Est, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Conserver la haie existante le long de la limite Sud / Ouest.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

ORNACIEUX



Localisation des OAP dans la commune



Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

Les 2 OAP de la commune d'Ornacieux se situent dans la partie plane de la commune. Elles sont toutes les deux en zone UC.

L'OAP n°1 englobe la parcelle ZB201 et s'étend sur une superficie d'environ 4500m².

L'OAP n°2 englobe les parcelles C352, 353 et 354 et s'étend sur une superficie d'environ 4845m². Elle s'étend sur le parc d'une propriété ancienne du village qui pourrait s'urbaniser

Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne :

- pour l'OAP n°1 tendre vers 13 logements / hectare.
- pour l'OAP n°2 tendre vers 15 logements / hectare.

Sensibilités environnementales

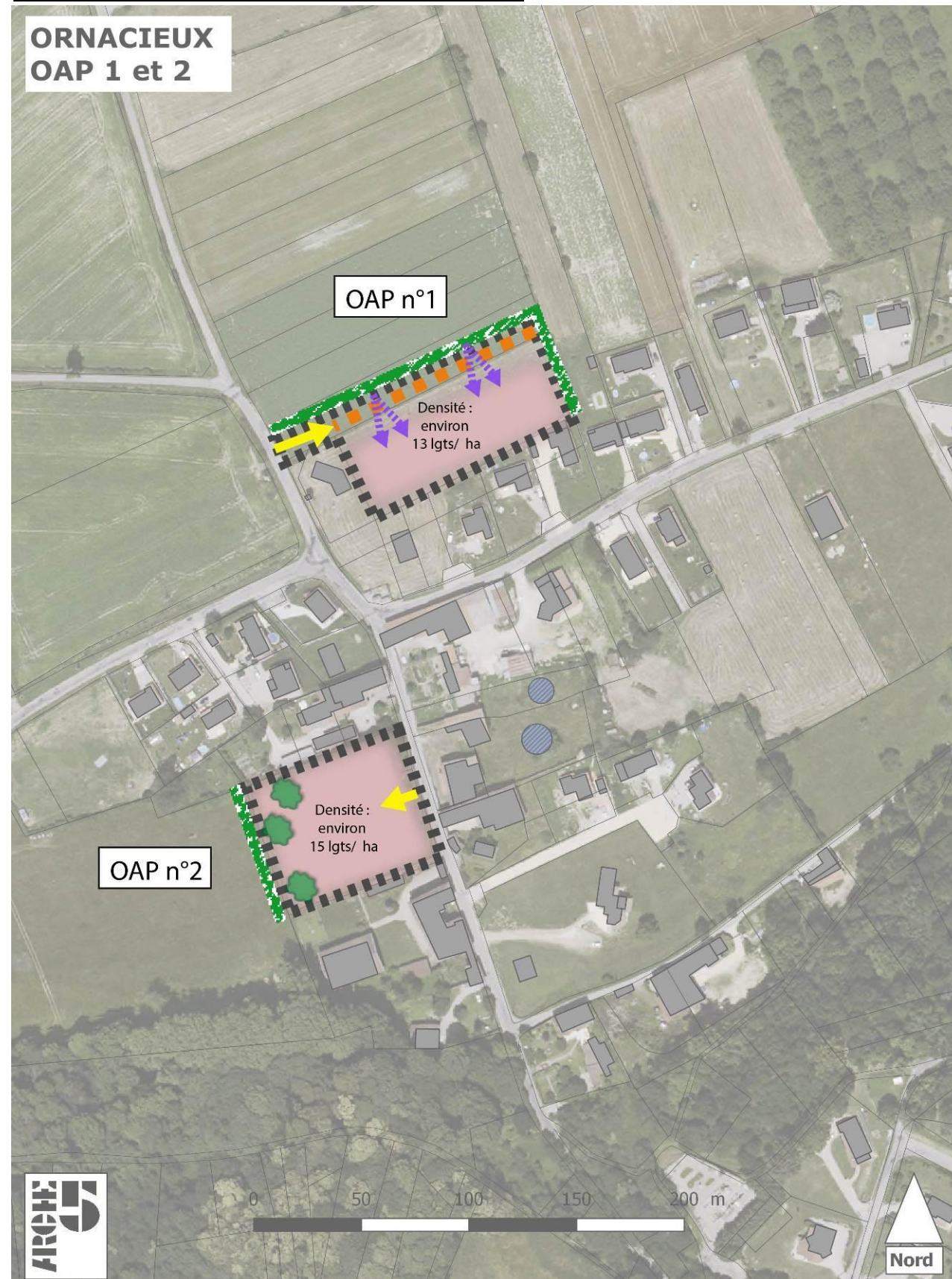
Sensibilité environnementale recensée sur ce site par rapport au périmètre de captage et de Zone d'Intérêt Actuel des ressources en eau potable ; A ce titre l'assainissement individuel y est strictement encadré.

Présence de risques naturels à prendre en compte dans l'aménagement dans les 2 secteurs.



ORNACIEUX

Orientations et principes d'aménagement



OAP n°1

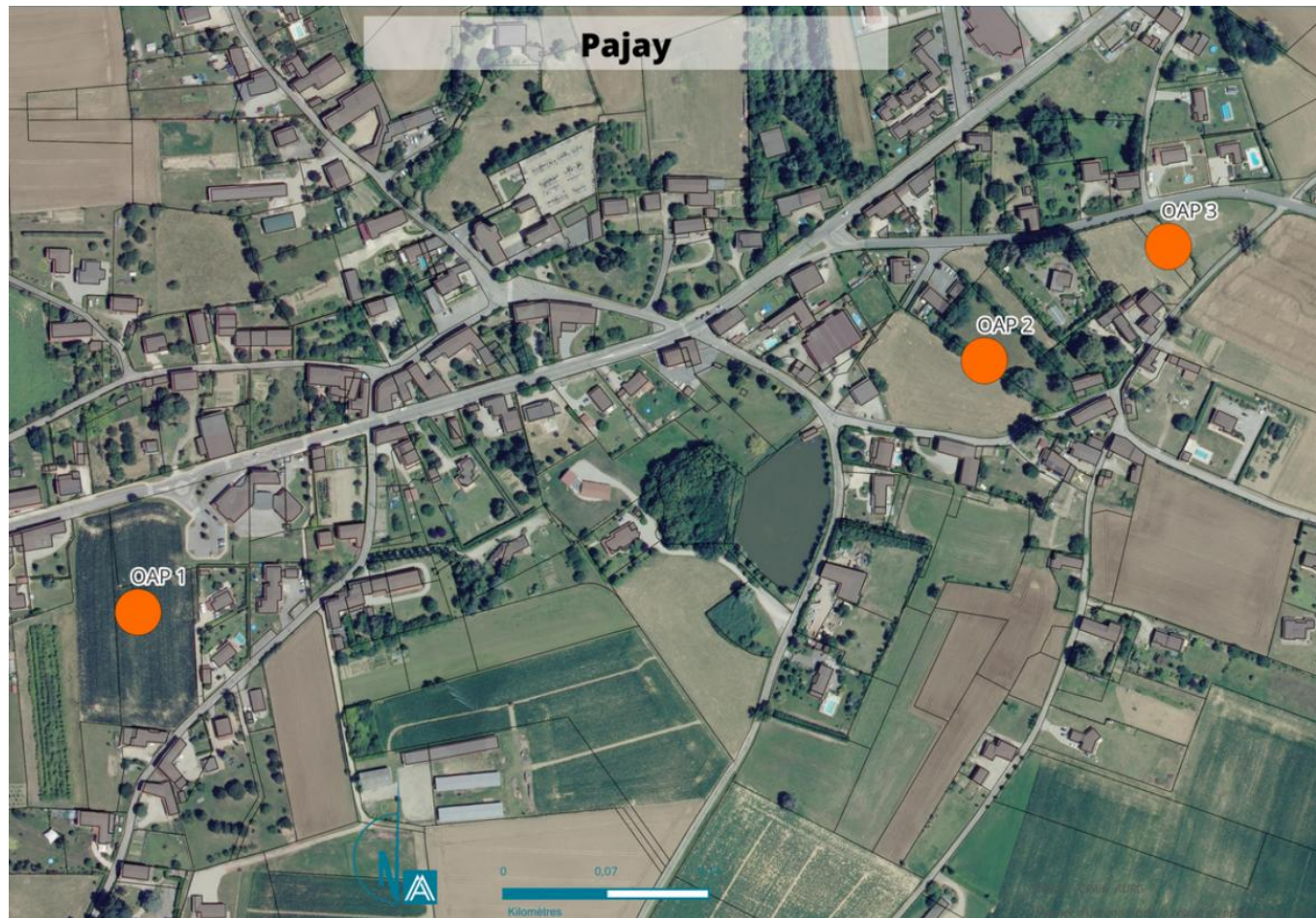
- Gérer l'accès au secteur par un seul point sur le chemin de la plaine
- Créer une voie de desserte qui dessert l'ensemble des logements créés et gère leurs accès.
- Grouper les accès aux logements.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

OAP n°2

- Gérer l'accès au secteur par un seul point sur le chemin du Pavé.
- Préserver les arbres existants dans la mesure du possible.
- Proposer des logements de type intermédiaire/groupés dans le parc.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

PAJAY

Localisation des OAP dans la commune



Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne :

- pour l'OAP n°1 tendre vers 20 logements / hectare.
- pour l'OAP n°2 tendre vers 16 logements / hectare.
- pour l'OAP n°3 tendre vers 10 logements / hectare.

Sensibilités environnementales

OAP 1 et 3 : présence de risques naturels à prendre en compte dans l'aménagement de ces secteurs.

Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

Les OAP 1 à 3 de la commune de Pajay se situent dans la partie centrale de la commune, à proximité des équipements, sur des secteurs en dent creuse.

L'OAP n°1 est à cheval sur une zone UA et une zone 1AUb. Elle englobe les parcelles AD139, et 137 et 79 en partie et s'étend sur une superficie d'environ 1,3ha.

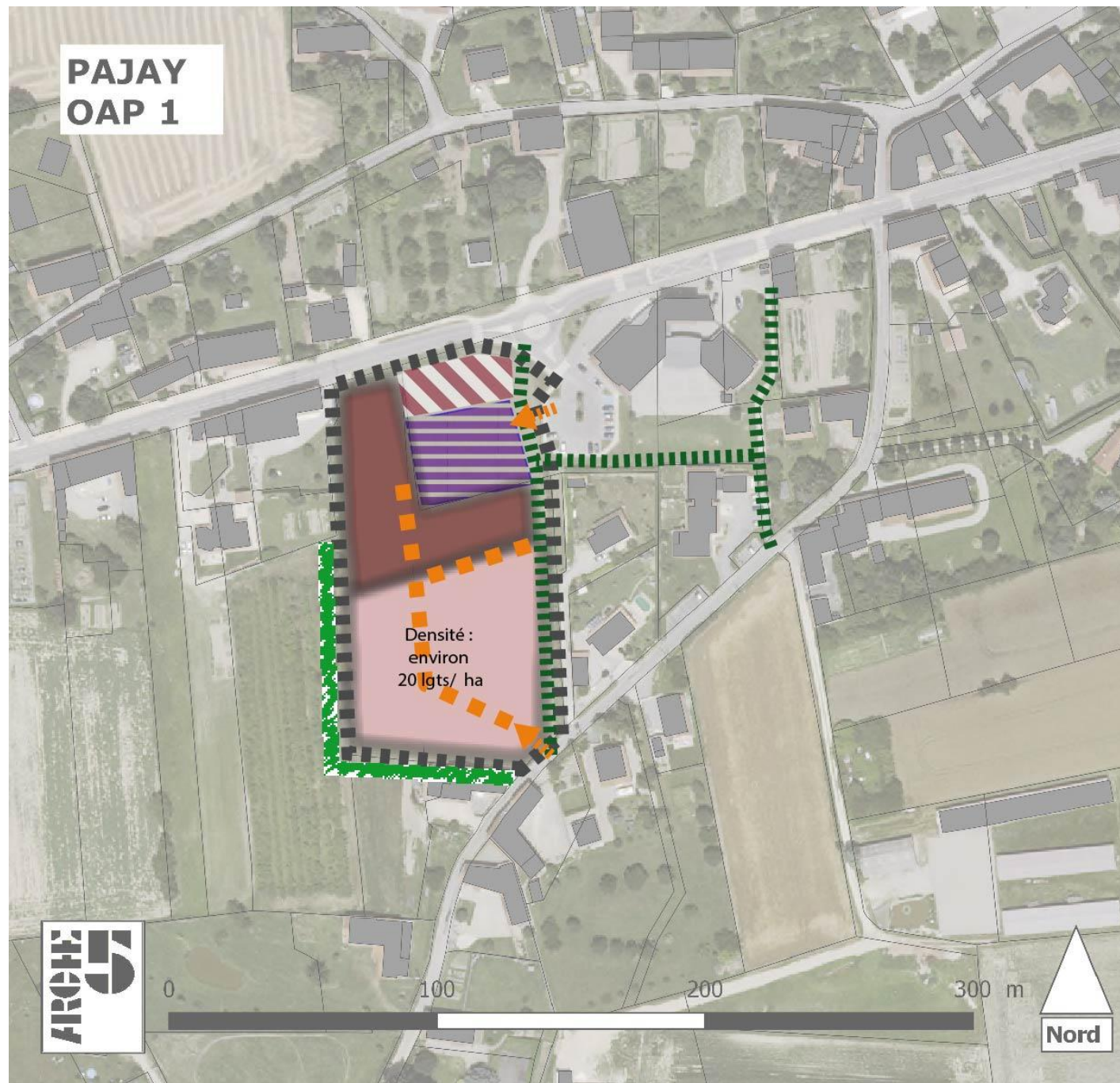
Les trois autres secteurs sont localisés en zone UC.

L'OAP n°2 englobe les parcelles AE106, 268, 295 et une partie de 292 et s'étend sur une superficie d'environ 9000m².

L'OAP n°3 englobe les parcelles AE99, 100 et 101 et s'étend sur une superficie d'environ 5640m².

PAJAY

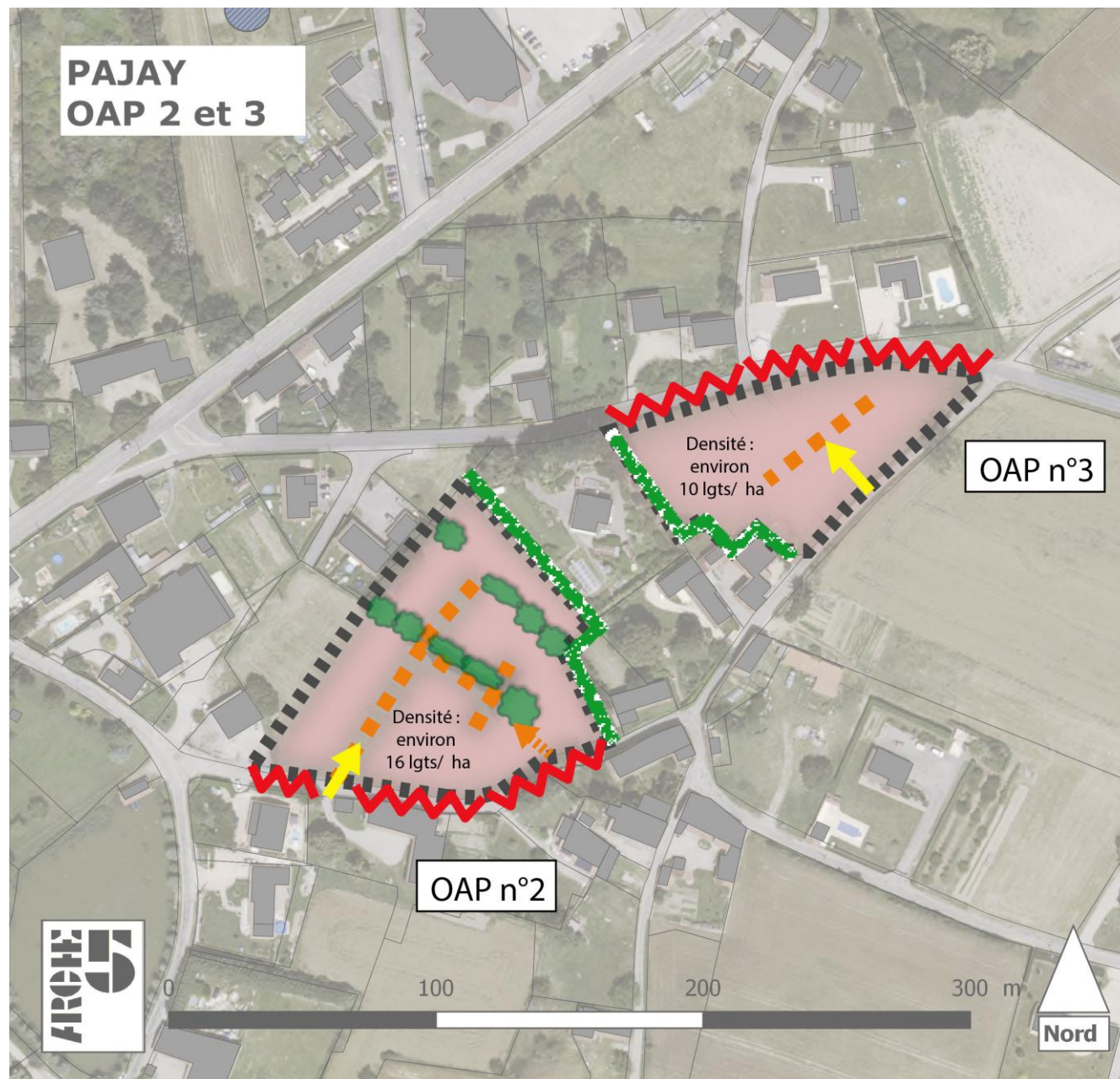
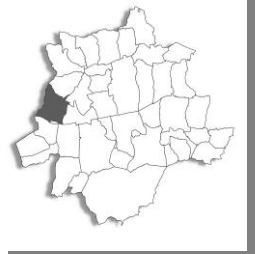
Orientations et principes d'aménagement



OAP n°1

- Créer un cheminement piéton qui relie le secteur à l'école.
- Sur la partie Nord Est, la commune est propriétaire des terrains et souhaite notamment l'utiliser pour l'extension de l'école. Un front urbain pourra éventuellement se bâtir le long de la RD 73 dans un bâtiment mixte (habitat, services, commerces).
- Sur la partie sud, créer une voie qui dessert l'ensemble des logements créés et gère leurs accès. Dans ce secteur privilégier les petits logements qui pourraient accueillir des personnes âgées souhaitant demeurer sur la commune ou des jeunes couples.
- Gérer la transition au sud par un épannelage et une typologie cohérente avec le tissu existant en proposant une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.
- Pour le reste du site, proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type petits collectifs ou intermédiaires.
- Aménager un espace vert au cœur des logements lieux de convivialité.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

PAJAY



OAP n°3

- Gérer l'accès au secteur par un seul point sur le chemin des Abbayes.
- Interdire l'accès depuis la route de Marcilloles
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

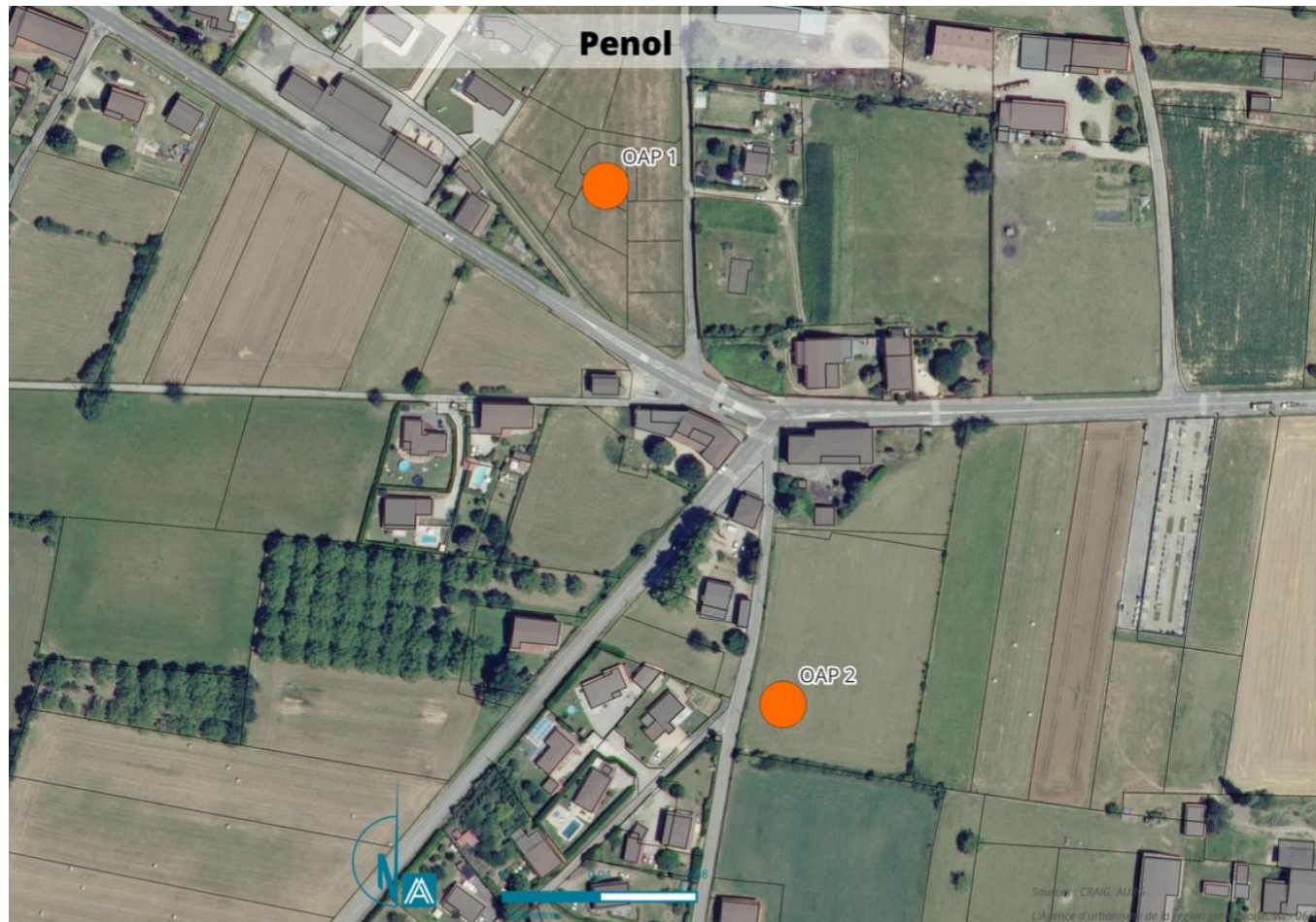
OAP n°2

- Gérer l'accès au secteur par un seul point sur le chemin du Vallet.
- Interdire d'autre point d'accès depuis ce chemin.
- Créer une voie de desserte qui dessert l'ensemble des logements créés et gère leurs accès.
- Préserver les haies présentes sur le site
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

PENOL



Localisation des OAP dans la commune



Sensibilités environnementales

Pas de sensibilité environnementale recensée sur ces sites.

Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

Les deux OAP de la commune de Penol se situent à l'ouest du centre bourg de la commune, à proximité de la départementale qui relie Faramans à La côte Saint André. Elles sont toutes les deux en zone UC.

L'OAP n°1 englobe la partie sud de la parcelle ZE82, à la jonction de RD37 et de la RD73 sur une superficie d'environ 6600m².

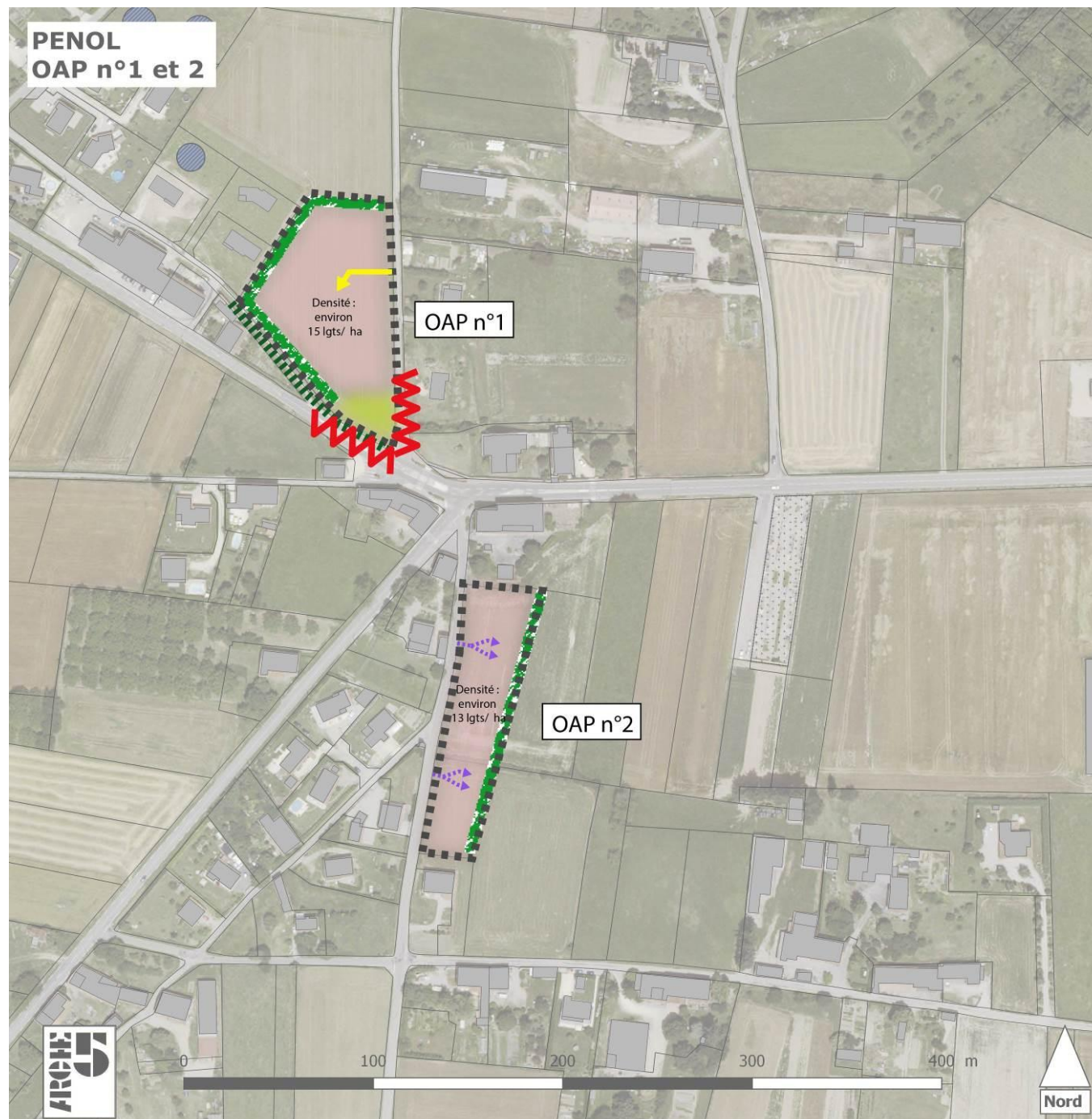
L'OAP n°2 englobe l'ouest des parcelles AP66 et AP149 le long de la route des Burettes (RD156) sur une profondeur d'environ 35m ce qui fait un total d'environ 4500m².

Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne :

- pour l'OAP n°1 tendre vers 15 logements / hectare
- pour l'OAP n°2 tendre vers 13 logements / hectare

PENOL



Orientations et principes d'aménagement

OAP n°1

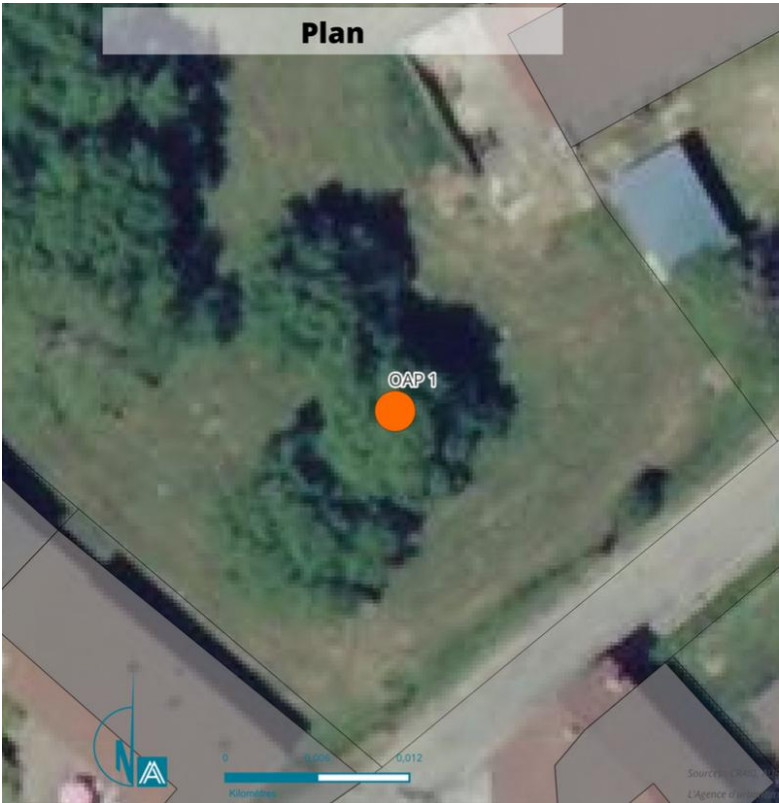
- Gérer l'accès au site par une entrée unique sur le chemin de la prairie avec une voirie qui dessert l'ensemble des logements créés.
- Aménager l'angle de la parcelle par un espace paysager pour dégager le carrefour sur la RD37.
- Traiter les limites du site par un aménagement paysager de qualité. En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant. En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Permettre l'aménagement d'une liaison piétonne le long de cette RD37.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

OAP n°2

- Grouper les accès aux logements créés pour limiter les sorties sur la RD156.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

PLAN

Localisation des OAP dans la commune



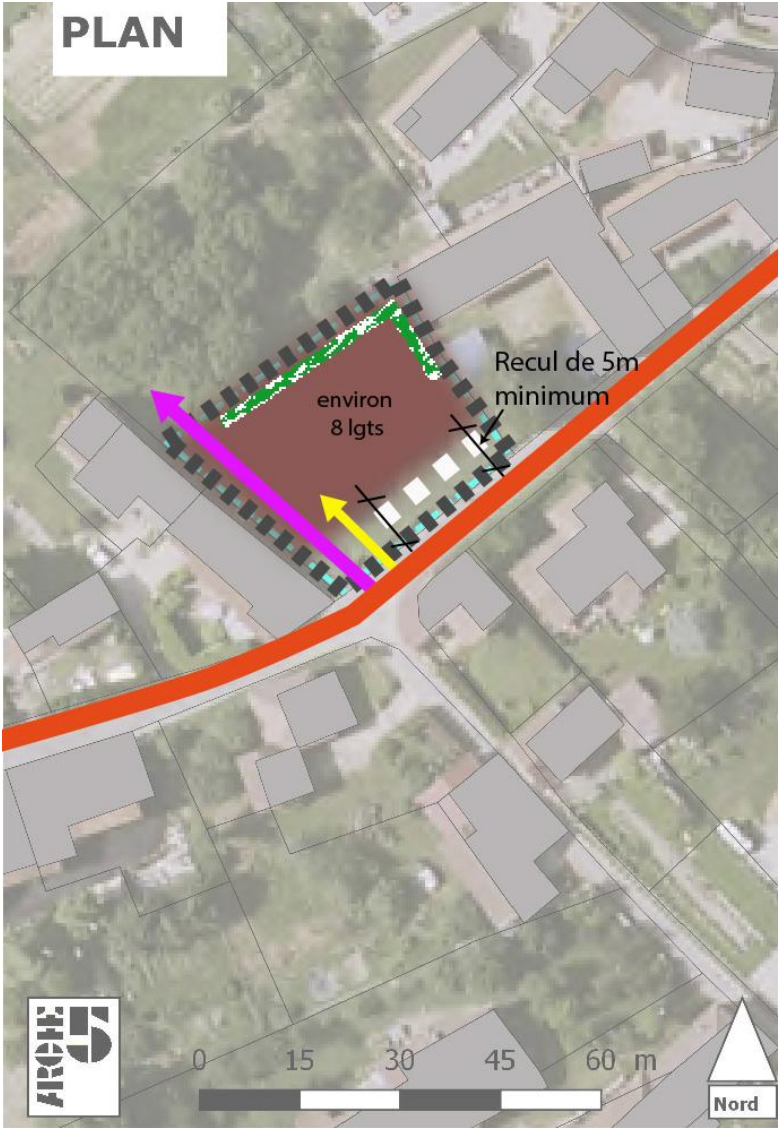
Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

L'unique OAP de la commune de Plan se situe en plein cœur du village sur un tènement situé entre deux constructions le long de la RD 154B (rue Jean Bernard) au plus près des équipements et des réseaux.

Elle présente des enjeux en termes de densité et d'accès.

Densités

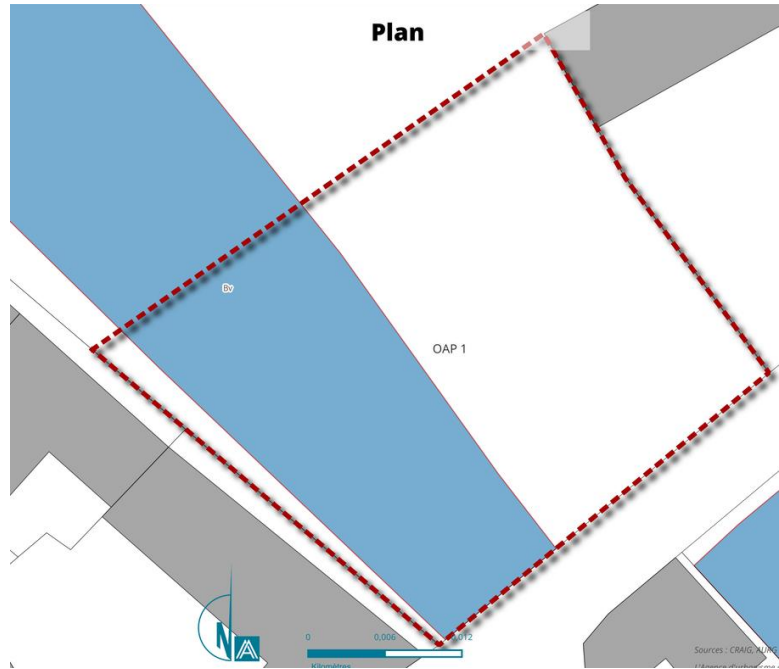
Réduire la consommation foncière en incitant à réaliser une opération comportant environ 8 logements sur le tènement.



Sensibilités environnementales

Elle est située dans un périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable et à ce titre l'assainissement individuel y est strictement encadré.

Présence de risques naturels à prendre en compte dans l'aménagement du site : préserver l'axe d'écoulement et ne pas aggraver à l'aval.



Orientations et principes d'aménagement

- Gérer l'accès au site par une entrée unique sur la rue Jean Bernard.
- Intégrer la construction à son environnement bâti en conservant un recul de 5 mètres par rapport à la voie, permettant notamment la réalisation de stationnements extérieurs accessibles aisément.
- Préserver l'accès à la parcelle arrière qui est aujourd'hui agricole mais qui pourrait s'urbaniser à terme. Cet accès pourrait d'ailleurs servir également d'accès à l'opération.
- Traiter les limites du site par un aménagement paysager de qualité. En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant. En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type intermédiaires ou petit collectif.

ROYBON

Localisation des OAP dans la commune



Densités

Pour l'OAP n°1, réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne de 26 logements / hectare. Organiser la densité de manière différenciée selon les secteurs constructibles de l'OAP (10 logements par hectare à l'Ouest, 40 logements par hectares au Nord et 22 logements par hectares au Sud)

Pour l'OAP n°2 ; tendre vers 11 logements par hectare.

Sensibilités environnementales

Pour l'OAP n°1 présence d'une prairie sèche et de haies arboricoles denses intéressantes ; Enjeux faune et flore.

Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

L'OAP n°1 est située en périphérie immédiate du secteur du village représente un espace d'extension "stratégique" du bourg de Roybon, particulièrement sensible en terme d'urbanisme, qui représente, selon les choix de la municipalité, une possibilité importante de confortation et de revitalisation du village, situé en continuité du principal lieu de vie communal et à proximité immédiate du pôle d'équipement.

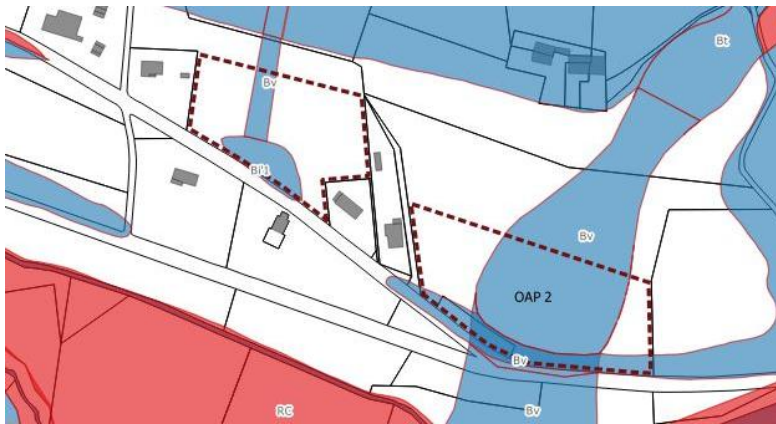
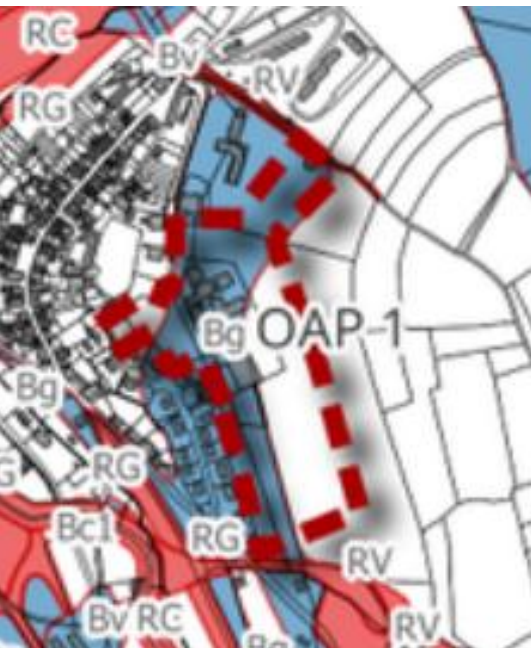
L'OAP n°2 se développe dans la continuité des tissus existants peu denses sur le secteur des Adroits. Elle permet de proposer une autre typologie de logement moins dense comparé à l'OAP n°1



ROYBON

Sensibilités environnementales

Pour toutes les OAP : prise en compte des risques pour l'aménagement de ces secteurs.



OAP N°1



ROYBON

OAP N°1

Le parti d'aménagement de l'urbanisation du site devra être envisagé comme une greffe au village. Sa capacité d'accueil doit être optimisée, conformément aux objectifs démographiques de la commune. Cette densité forte est cohérente avec l'ambiance urbaine environnante de tissu urbain dense.

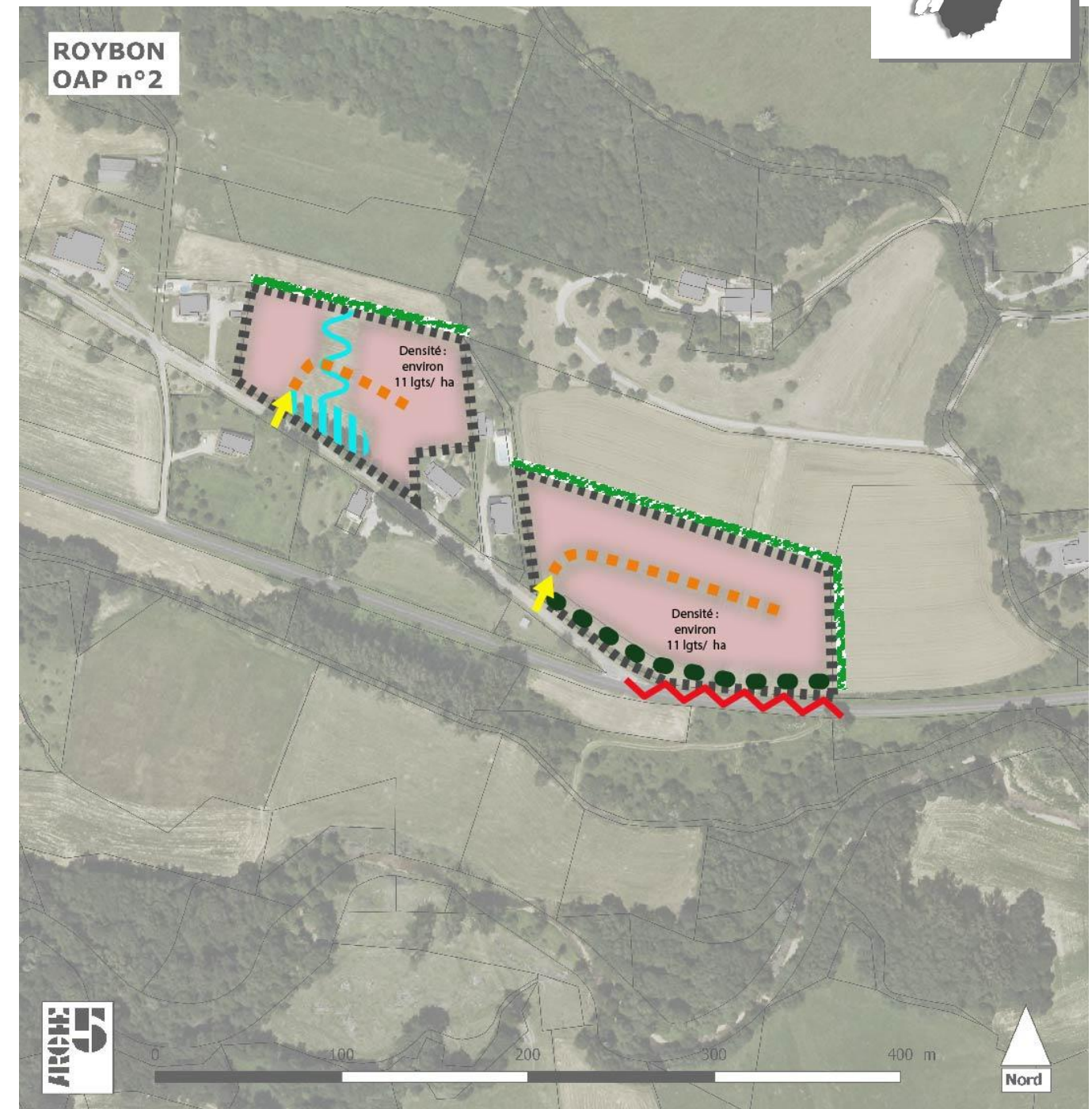
Il s'agit de prolonger le village sans effet de coupure, avec un secteur à vocation résidentielle, dans une urbanisation raisonnée, économe de superficie de terrain par la densité "urbaine" différenciée de l'occupation des sols.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un schéma d'aménagement intégrant les prescriptions suivantes :

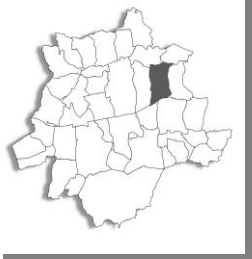
- Typologie de l'habitat : intermédiaire ou groupé en continuité avec l'ambiance du village. En partie Nord des petits collectifs pourront être imaginés, en continuité des formes existantes périphériques.
- en partie sud, un secteur devra être réservé à l'accueil d'un futur équipement public (accueil d'une gendarmerie en projet). La localisation et l'emprise figurée sur le schéma de l'OAP reste indicative.
- L'implantation du bâti sur les lots en limite de voirie pourra privilégier un front urbain semi continu caractéristique du tissu urbain local.
- La variété des masses végétales constitue un élément visuel déterminant dans la construction du paysage de la commune. La protection de ces éléments comme les haies et bosquets bordant les secteurs constructibles est conseillée ainsi que la création de nouveaux écrans végétaux de même nature (haies constituées d'essences végétales indigènes et variées) et le maintien d'une ouverture naturelle en amont de l'EHPAD située en partie centrale du site.
- Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons avec l'urbanisation existante vers le centre bourg et les secteurs d'équipement nouveaux de Roybon. Des voiries internes assureront la desserte sécurisée et intégreront impérativement des stationnements et des modes doux.

OAP N°2

- Gérer l'accès aux deux sous-secteurs par deux entrées uniques sur la voie du tram qui donne accès à une voirie interne qui dessert l'ensemble des logements créés.
- Interdire l'accès sur la route de Montfalcon (RD20)
- Aménager une haie en bordure de voie sur le sous-secteur à l'est pour gérer la zone de glissement faible en bas du terrain.
- Sur le sous-secteur ouest, gérer l'écoulement des eaux à l'échelle du secteur.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons individuelles ou groupées.



ST HILAIRE DE LA COTE



Localisation des OAP dans la commune



Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

L'OAP de la commune de Saint Hilaire de la Cote se situe dans la partie centrale de la commune. Elle a pour but de conforter le centre bourg à proximité de l'école et de la mairie en offrant une diversité de logements pour accueillir une certaine mixité ainsi que des services et commerces de proximité. Son rôle sera également de créer un front urbain sur la route départementale 73 et une densité dans ce cœur névralgique de la commune aujourd'hui en plein essor.

L'OAP n°1 est classée 1Aub. Elle peut se desservir depuis la RD73 pour le nord et au sud par la nouvelle voirie créée avec le lotissement à l'ouest du site. Elle s'étend sur une superficie d'environ 1,2ha.

Densités

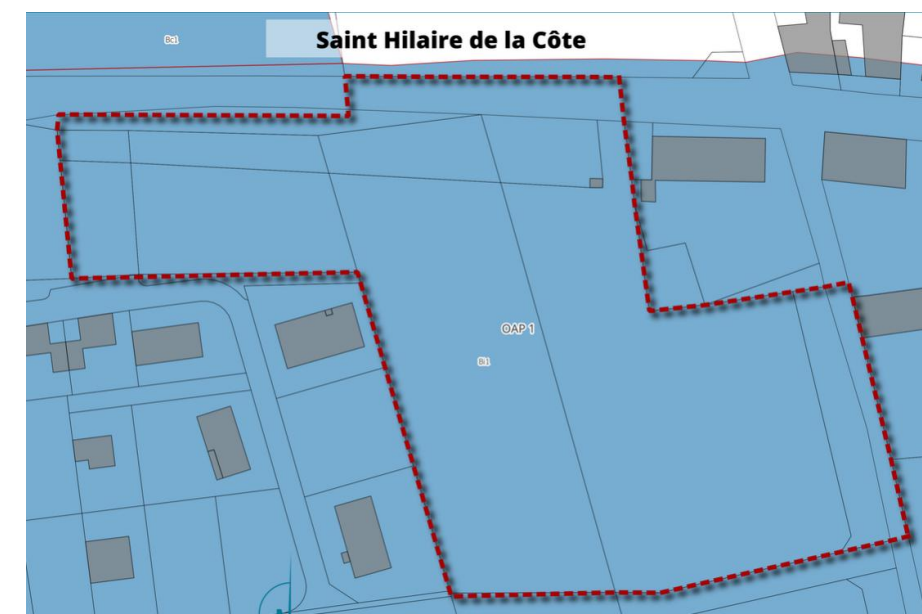
Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne :

- pour l'OAP n°1 tendre vers 35 logements / hectare

Sensibilités environnementales

Prise en compte des risques naturels dans l'aménagement de ce secteur.

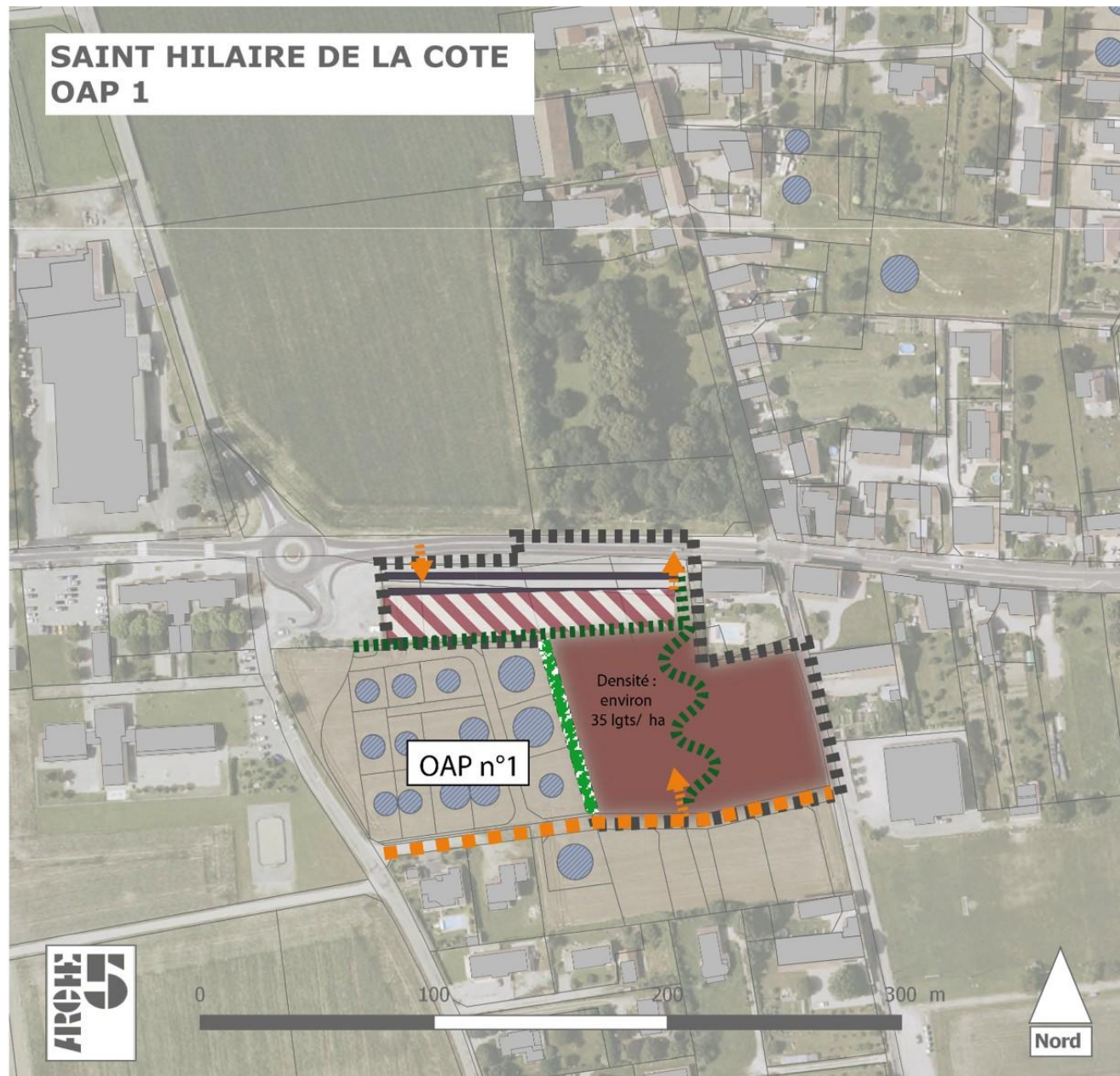
La zone est concernée par la présence d'une zone de risques faibles d'inondation de plaine (Bi1 sur le règlement graphique).



ST HILAIRE DE LA COTE



Orientations et principes d'aménagement

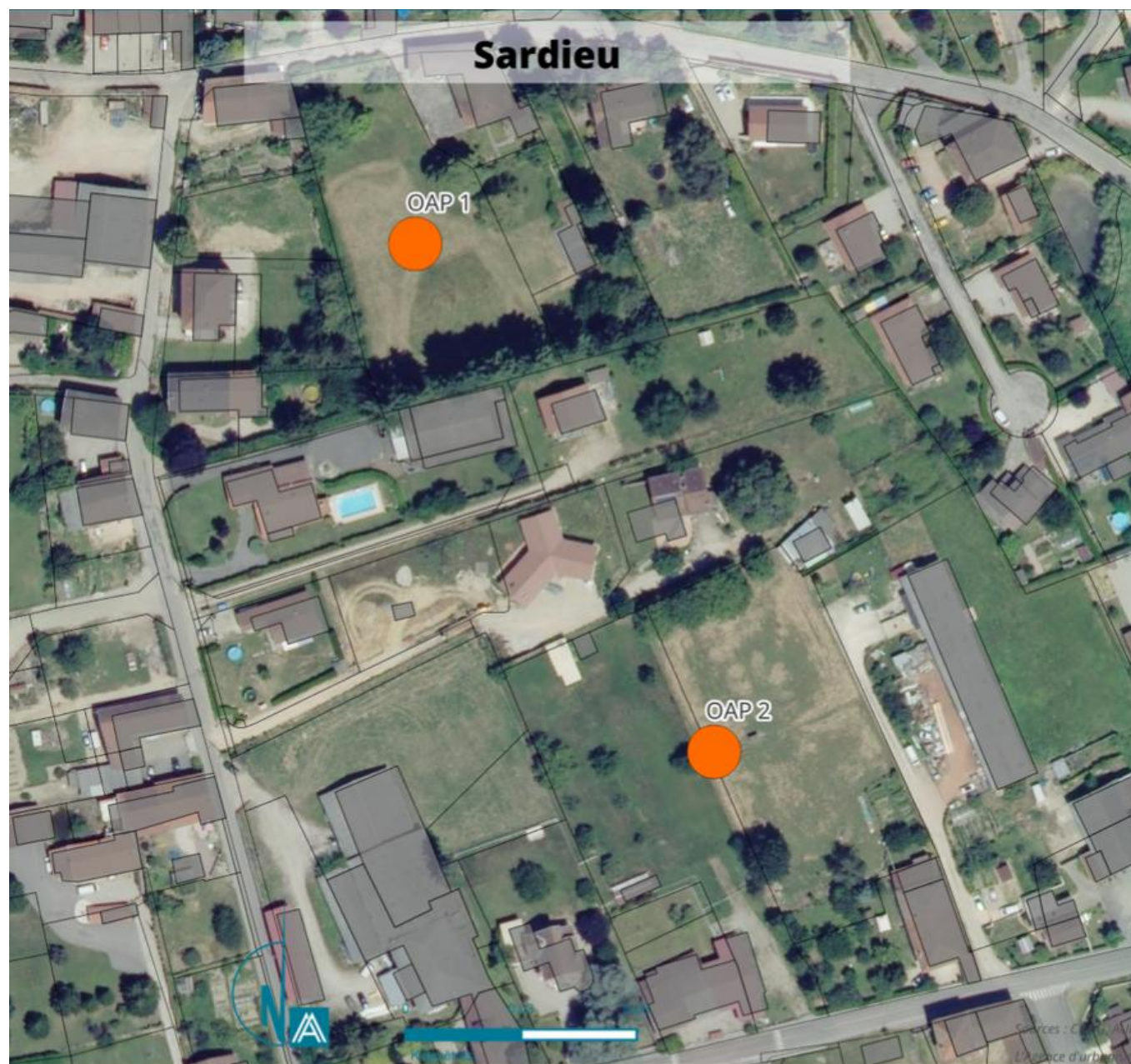


OAP n°1

- Gérer les accès au secteur par un nombre limité d'entrée/sortie
- Aménager des stationnements accessibles depuis la RD73 par une contre-allée (accessible depuis les accès existants, ne pas créer de nouveaux accès sur le RD73) permettant d'accéder aux commerces et services développé prioritairement le long de cette voirie.
- Assurer les liaisons piétonnes vers les équipements au travers du secteur en mettant en valeur ou prolongeant les cheminements existants à l'ouest du site en particulier.
- Créer une desserte interne qui gère l'accès de l'ensemble des logements créés.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

SARDIEU

Localisation des OAP dans la commune



Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

Les OAP de la commune de Sardieu se situent dans la partie centrale. Les OAP 1 et 2 sont de grandes dents creuses dans le tissu existant, L'OAP 3 est situé à l'est le long du chemin de la Combe. Elles ont toutes pour but de garantir une certaine densité dans ces secteurs stratégiques pour le développement de la commune.

L'OAP n°1 englobe la parcelle AB96, est accessible depuis le chemin du Videau et s'étend sur une superficie de 3500m². Elle est à cheval sur une zone UA et une zone UB.

L'OAP n°2 englobe les parcelles AB115 et 116 est accessible depuis la rue de la Perroche (RD157) et s'étend sur une superficie de 6550m² en zone UB.

Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne :

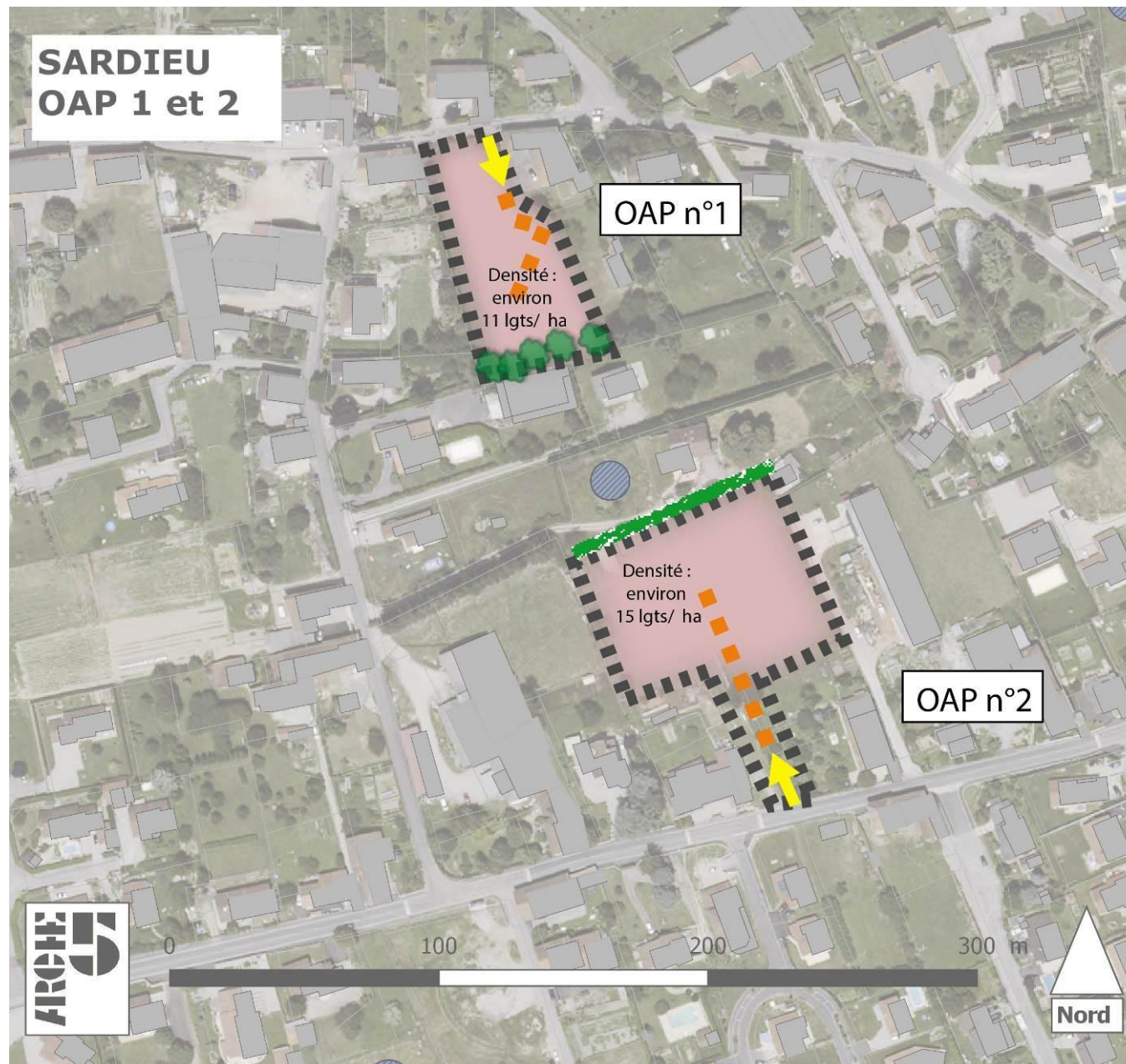
- pour l'OAP n°1 tendre vers 12 logements / hectare
- pour l'OAP n°2 tendre vers 15 logements / hectare

Sensibilités environnementales

Pas de sensibilité environnementale recensée sur ces sites.

SARDIEU

Orientations et principes d'aménagement



OAP n°1

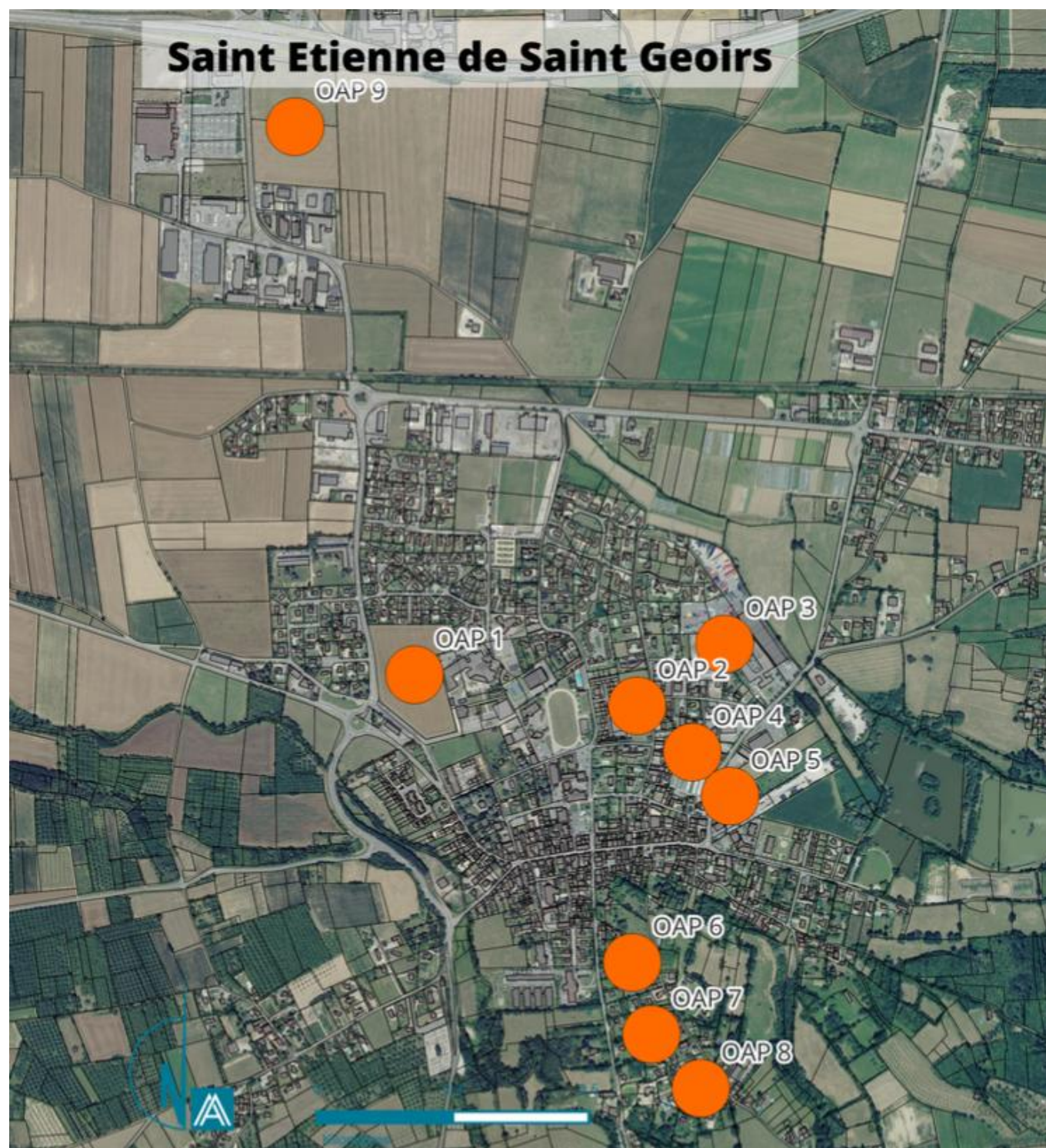
- Créer un accès unique depuis le chemin du Videau.
- Créer une desserte interne qui gère l'accès de l'ensemble des logements créés.
- Préserver les arbres en limite sud pour gérer la transition avec les tissus existants.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

OAP n°2

- Créer un accès unique depuis la RD157
- Créer une desserte interne qui gère l'accès de l'ensemble des logements créés.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

ST ETIENNE DE ST GEOIRS

Localisation des OAP dans la commune



Présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés

Les 9 OAP de la commune de St Etienne de St Geoirs se décomposent en 3 « familles » :

- Les OAP n°1 à 5 se situent dans la partie centrale de la commune au Nord du centre ancien et couvrent des secteurs très différents, certains bâtis à reconvertir, d'autres non bâtis et présentant des surfaces importantes encore à urbaniser au sein du tissu bâti de la commune. Leur zonage répond à leur situation : « UR » pour les zones en renouvellement urbain, « UB » pour les zones bâties accueillant déjà du logement, « 1AUb » pour les zones non bâties.
- Les OAP n°6 à 8 présentent des physionomies semblables : ce sont des espaces interstitiels (souvent des dents creuses urbanisées sur 3 côtés) situés entre des habitations existantes. Elles sont situées au Sud / Est du centre-bourg le long du chemin des Ayes et sont classées en zone « UC » car situées dans l'espace préférentiel de développement de la commune

Les OAP n°1 à 5 présentent des enjeux plus importants en matière de densification et de diversité des fonctions urbaines car elles sont situées au plus près du cœur de ville, des commerces et des équipements structurants de la commune.

Les OAP n°6 à 8 présentent surtout des enjeux en termes de densité.

L'OAP n°9 concerne la zone 1AUia d'extension des activités économiques de la ZI Les Blettons.

Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne sur chaque OAP :

OAP n° 1 à 5 : tendre vers 45 logements / hectare (selon les capacités des sols à accepter des stationnements en sous-sol)

OAP n°6 à 8 : tendre vers 10 logements / hectare

Mixité sociale

OAP 1 : réaliser 20 LLS a minima

OAP 3 : réaliser 20 LLS a minima (10 LLS à minima en zone UR et 10 LLS à minima en zone 1AUb)

ST ETIENNE DE ST GEOIRS

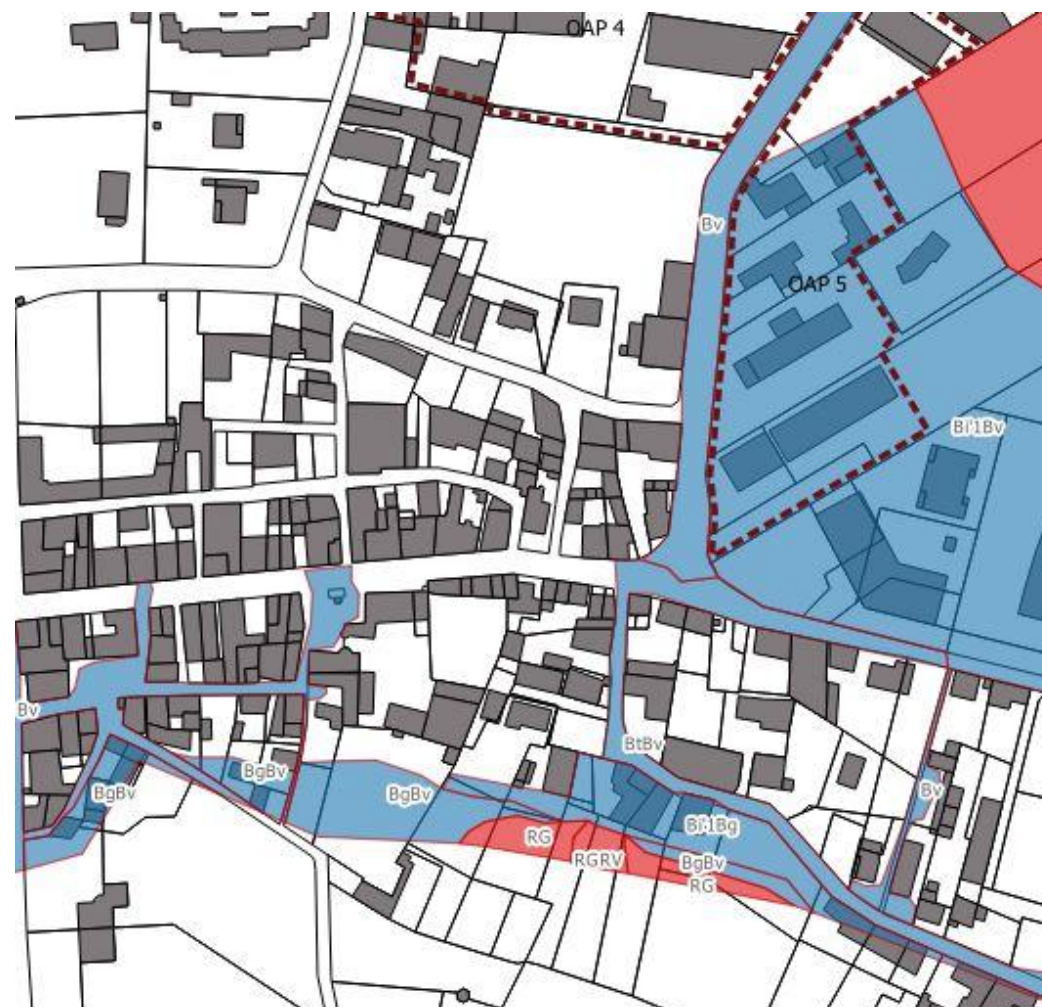
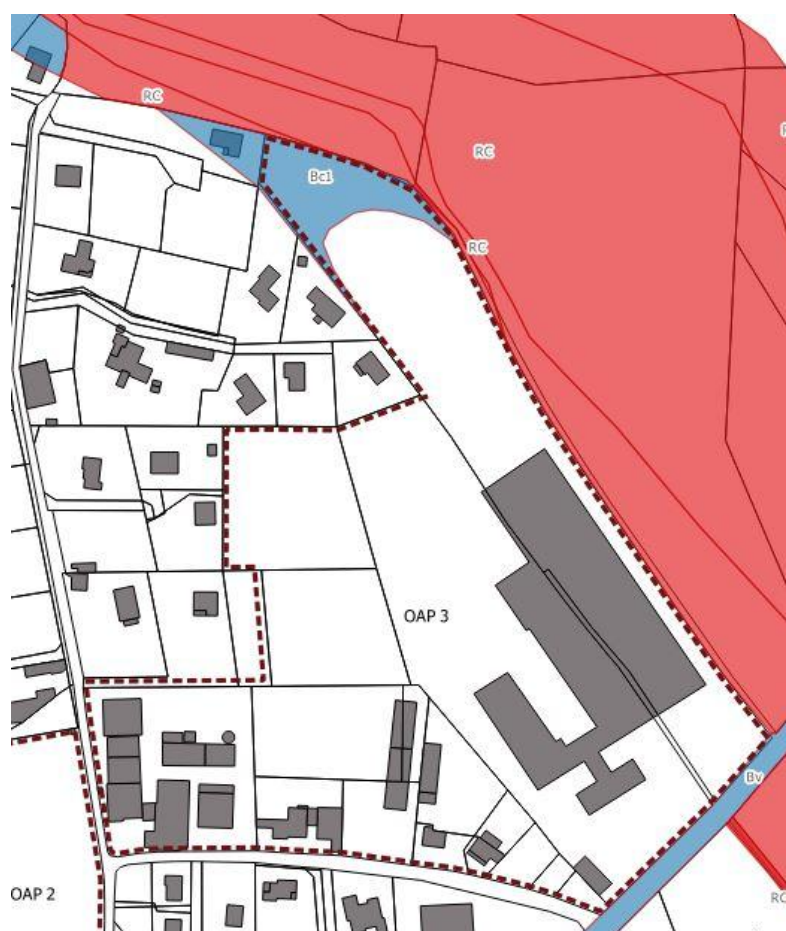
Sensibilités environnementales

OAP n°1, 2 et 4 : prise en compte du bruit généré par la RD519 dans l'aménagement de ces secteurs.

OAP n°3 : prise en compte du ruisseau des marais, classé réservoir de biodiversité au SCoT et présentant une espace Alluvial de Bon Fonctionnement (EABF) et situé en limite Nord / Est du site.

OAP n°5, 6 et 9 : prise en compte du bruit généré par la RD519 et de la présence de risques naturels dans l'aménagement de ces secteurs.

OAP n°3, 5, 6, 7 et 9 : prise en compte de la présence de risques naturels dans l'aménagement de ces secteurs.



ST ETIENNE DE ST GEOIRS

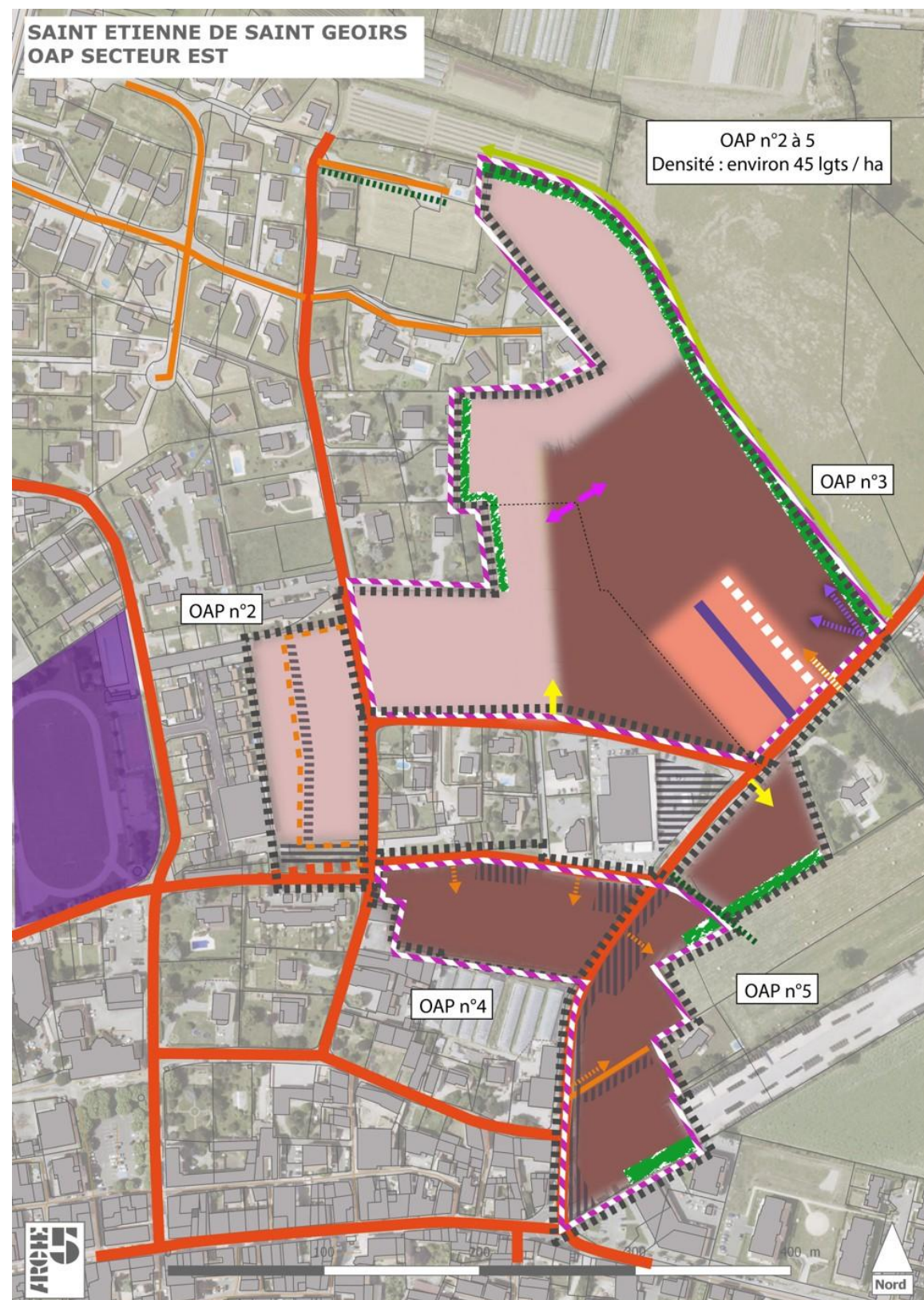
Orientations et principes d'aménagement

OAP n°1

- Un très grand terrain vierge à urbaniser situé en entrée de ville à proximité immédiate du collège et de nombreux équipements structurants de la commune.
- Gérer les accès au secteur à vocation d'accueil de logements par une voie de desserte centrale secondaire, propre au projet, connectée à la fois à la rue Sud qui dessert le collège et à la RD 519C à l'Ouest.
- Un principe d'accès complémentaire sera autorisé pour le secteur réservé à l'accueil d'un futur équipement public.
- Un accès sera organisé depuis le parking au Sud / Ouest du site.
- A l'intérieur du site, minimiser le nombre de voiries et prévoir des cheminements piétons.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires au Nord en limite avec les lotissements existants et plutôt type maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs sur le reste du site.



ST ETIENNE DE ST GEOIRS



OAP n°2

- Un terrain vierge à urbaniser situé en cœur de ville à proximité immédiate des commerces et des équipements structurants de la commune, au croisement de l'avenue Marathon et de la rue des Apprêts.
- Effectuer les accès au site par les voiries périphériques à l'Est ou au Sud. Il s'agira toutefois d'en créer le moins possible.
- Effectuer la desserte des constructions par l'intérieur du site au travers d'une voie de desserte interne qui pourra aussi supporter une partie des stationnements nécessaires à l'opération.
- Un parking public à créer au Sud d tènement.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti (qui n'est pas très dense : maisons de villes ou intermédiaires): plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

OAP n°3

- Un très grand ensemble de terrains aujourd'hui occupés par des activités diverses de taille plus ou moins importantes et, pour une partie d'entre elles, souhaitant muter.
- Une volonté des élus de permettre ce renouvellement en organisant les intentions d'aménagement à long terme. La zone « UR » de renouvellement urbain permet à chaque entité de muter à son rythme à condition de respecter le règlement et les principes d'aménagement de la présente OAP. Chaque parcelle peut être urbanisée indépendamment car elles possèdent toutes des accès et les réseaux nécessaires à leur mutation. Un schéma d'ensemble permettant notamment de relier le cœur du site à sa partie Sud est néanmoins intéressant pour assurer les qualités urbaines, fonctionnelles ou paysagères de ce futur grand quartier.
- Prévoir de désenclaver la partie centrale du site, en préservant une possibilité de connexion des futures voiries de desserte internes, permettant de créer un système de desserte secondaire qui relie RD 519 à la rue du Vieux Chêne.
- Ne pas démultiplier les accès. Seuls 4 accès permettront d'entrer dans le quartier, sur la rue du Vieux Chêne et la RD 519. Si besoin, un accès supplémentaire pourra être réalisé depuis la rue des Apprêts.
- Intégrer des cheminements piétons accompagnant les voiries de desserte internes et permettre ainsi de traverser le nouveau quartier.
- Déplacer le secteur commercial présent au sud du site, pour le repositionner en cœur d'îlot, au nord de la RD519. La partie sud devra être réaffectée à une opération de logements.
- Le secteur commercial devra présenter ses façades nobles en interface avec la RD519. Les aires de stationnement des véhicules devront être organisées ou aménagées de manière à limiter leur impact visuel.

ST ETIENNE DE ST GEOIRS



- Pour les secteurs d'habitat, localiser de préférence une partie des stationnements (notamment extérieurs) le long des voiries de desserte internes qui seront créés (ainsi que le long des voiries existantes en périphérie du site) évitant ainsi de les diffuser à l'intérieur des futurs îlots bâtis.
- Proposer une densité adaptée à l'environnement bâti : pas très dense au Nord et à l'Est, type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires, plus denses à l'Ouest, et au Sud type maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs.
- Il est à noter que, sans étude précise sur le sujet, les tests de capacités qui ont été effectués pour calculer les densités réalisables sur ces tènements sont partis du postulat que les garages pouvaient être enterrés, c'est-à-dire que les sous-sols étaient aptes à recevoir des constructions. Si cela s'avérait impossible ou trop coûteux, les densités attendues s'en verraient nécessairement impactées. Dans ce cas, les projets pourraient justifier d'une densité plus faible que les 45 lgts / ha attendus sur ces secteurs.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Ces plantations pourront avantageusement accompagner le cheminement piéton existant au Nord Est du tènement.

OAP n°4

- Un terrain occupé par des propriétaires et des occupations du sol variés.
- Un site à reconverter au fur et à mesure des volontés privées.
- Effectuer les accès au site par une nouvelle voirie au Nord reliant la rue des Apprêts et la RD 519 et permettant de désenclaver la partie centrale du site.
- Localiser de préférence une partie des stationnements (notamment extérieurs) le long de cette nouvelle voirie évitant ainsi de les diffuser dans le site.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti plutôt mixte : plutôt type maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs.

OAP n°5

- Un terrain occupé par des propriétaires et des occupations du sol variés (dont certaines parcelles ne muteront probablement pas).
- Un site à reconverter au fur et à mesure des volontés privées.
- Effectuer les accès au site par la RD 519 en utilisant les accès déjà existants sans en créer de nouveaux (chaque parcelle en est pourvue).
- Localiser de préférence une partie des stationnements (notamment extérieurs) le long de cette voirie évitant ainsi de les diffuser dans le site.

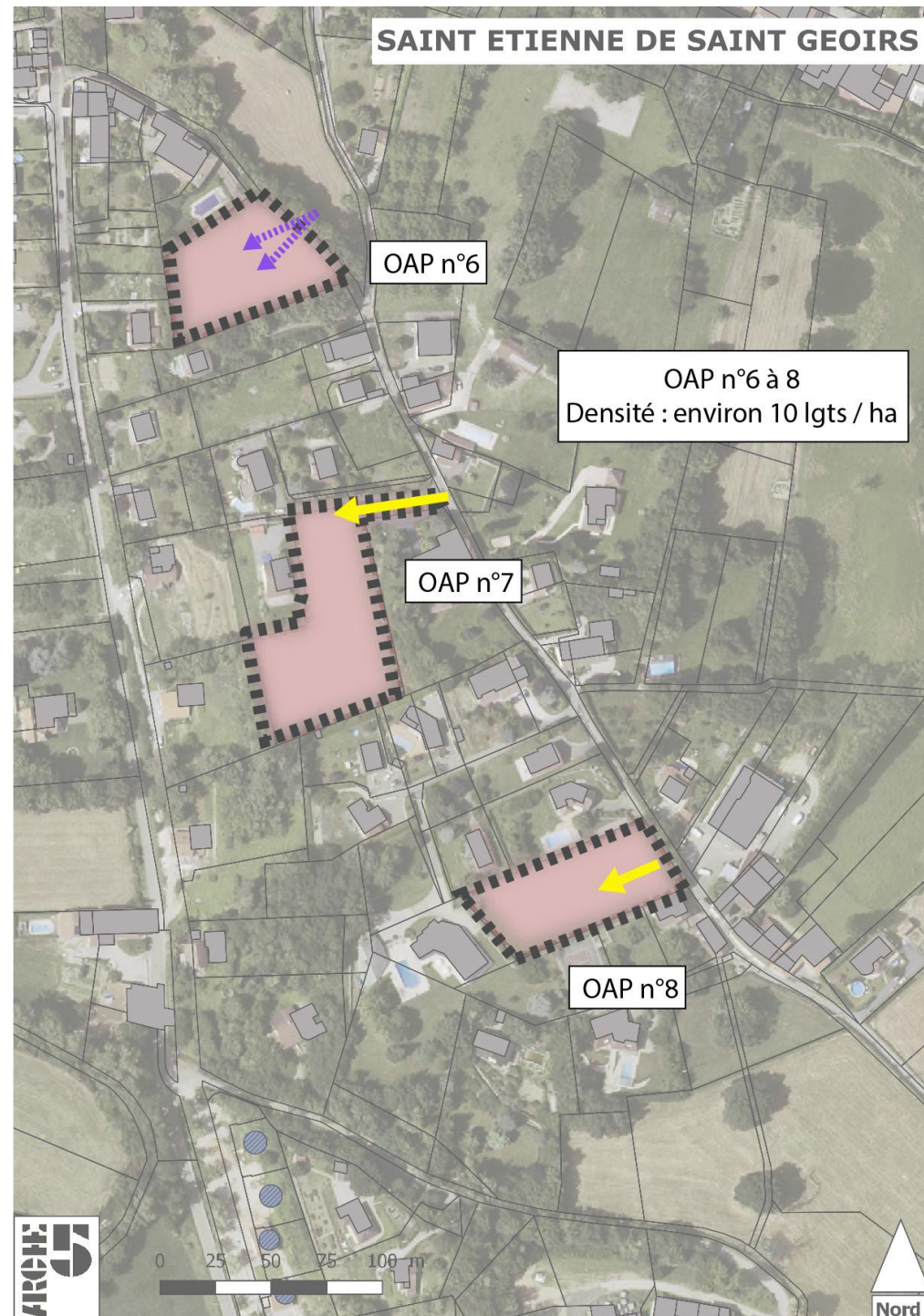
- Conserver un accès à la zone agricole à l'Est par un cheminement piéton au Nord en limite avec le supermarché.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti plutôt mixte et très bien situé par rapport aux commerces ou équipements de la ville : plutôt type maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs.

ST ETIENNE DE ST GEOIRS



OAP n°6 à 8

- Gérer les accès aux sites, soit par :
 - Un accès unique,
 - Ou un principe de regroupement des accès,Selon les sites.
- Proposer une densité adaptée à leur environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.



ST ETIENNE DE ST GEOIRS

OAP N°9 : ZONE 1AUia

Les objectifs pour ce secteur sont de poursuivre le développement économique de la zone des Blettons et de renforcer sa cohérence et son attractivité, tout en requalifiant l'entrée de ville par la RD 154D.

Dessertes, sécurité des accès et stationnement

- Pour garantir leur sécurité, gérer les accès aux lots cessibles depuis les voiries secondaires, interdire tout accès depuis la bretelle menant à l'axe de Bièvre. L'entrée de la nouvelle zone s'effectuera au Sud par la zone des Blettons.
- La desserte de la zone permettra de créer un axe qui deviendra l'épine dorsale de la desserte de la zone.
- Afin de limiter leur impact (visuel depuis la périphérie du site notamment), la majorité des stationnements devra être localisée aux bords de cet axe ou dans la partie centrale de la zone afin de ne pas les localiser en périphérie de zone.
- Des cheminements piétons pourraient venir accompagner ces espaces de desserte mais ce n'est pas un enjeu majeur à l'échelle de l'urbanisation de ce site.

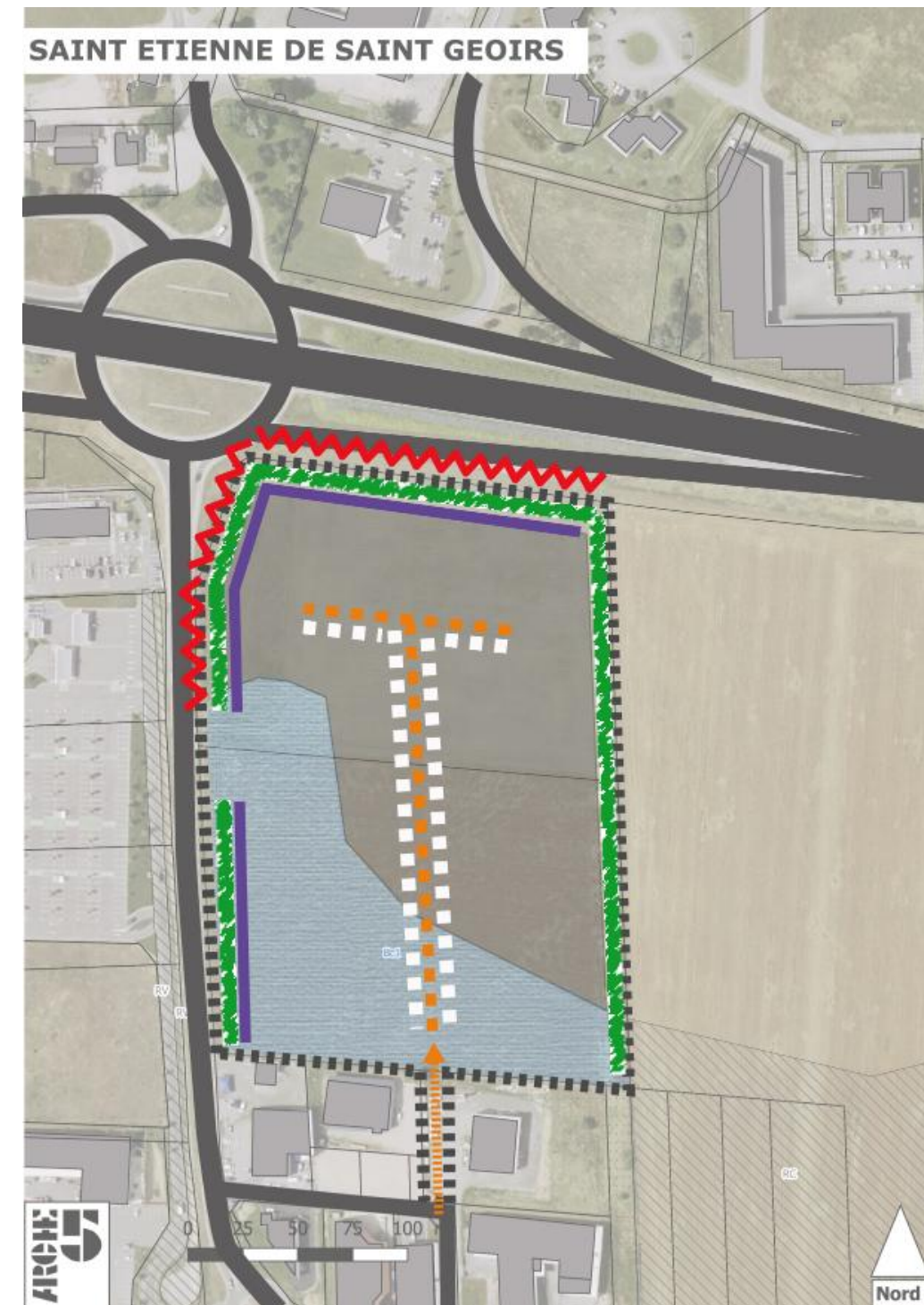
Paysage, environnement

- Créer des aménagements paysagers le long de l'axe de Bièvre et de la RD 154d ainsi qu'au bord du carrefour entre ces deux axes. Le projet devra présenter un volet paysager détaillé montrant la qualité du traitement de ces espaces.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- La zone est concernée par la présence d'une zone de risques faibles de crue (Bc1 sur le règlement graphique). Les aménagements de la zone (réalisés sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble) ne devront pas aggraver le risque d'inondation et devront compenser la surface d'expansion des crues soustraite par les infrastructures et les constructions.

Qualité architecturale, urbaine, prise en compte des nuisances

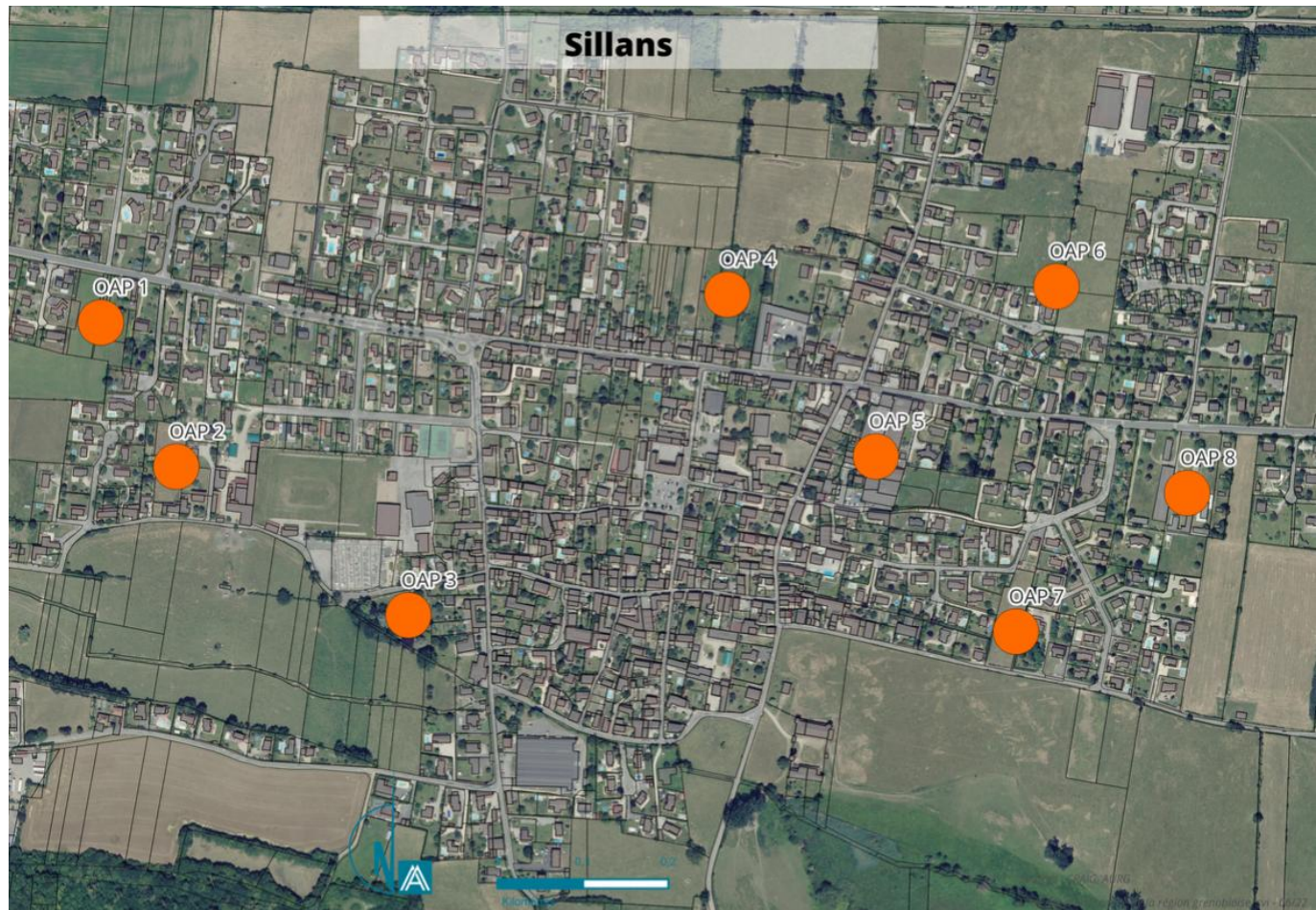
- Implanter les constructions de manière cohérente entre elles (par exemple comme les constructions périphériques) afin de proposer une organisation urbaine du site et une cohérence des implantations.
- Implanter les façades nobles le long de l'axe de bièvre et de la RD 154d pour garantir la qualité architecturale des futures constructions et pour créer un front bâti de qualité sur les secteurs les plus visibles depuis les grands axes de circulation. Le trait plein sur le graphisme ci-contre n'indique par un linéaire bâti mais un principe de localisation des façades nobles le long de ces axes.

- Les constructions qui viendront s'implanter aux abords des axes bruyants devront respecter les prescriptions de constructions contre les nuisances acoustiques et s'en prémunir.
- On pourra par exemple éviter les ouvertures donnant directement sur l'axe de Bièvre. Des éléments architecturaux pourront également être utilisés pour limiter ces nuisances.



SILLANS

Localisation des OAP dans la commune

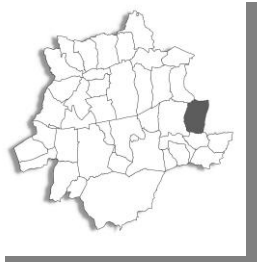


Présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés

Les 8 OAP de la commune de Sillans se décomposent en 2 « familles » :

- Les OAP n°1 à 3, 6 et 7 présentent des physionomies semblables : ce sont des espaces interstitiels (souvent des dents creuses urbanisées sur 3 côtés) situés entre des habitations existantes. Elles se répartissent en 3 secteurs : au Sud /Ouest de la partie centrale de la commune, l'OAP n°6 au Nord / Est et l'OAP n°7 est située au Sud / Est de la partie urbanisée. En fonction de leur situation, leur zonage va de « UB » (pour m'OAP n°3) à « UC » (pour les autres), ce sont de petites surfaces desservies par les réseaux.
- Les OAP n°4, 5 et 8 présentent des physionomies différentes : l'OAP n°4 concerne un grand terrain à urbaniser dans la partie centrale de la commune (classé « 1Aub et 2AU ») ; l'OAP n°5 concerne le renouvellement urbain d'une activité existante sur le départ en cœur de bourg (classé « UR ») et l'OAP n°8 le changement de vocation d'un espace agricole en interstice urbain située à la sortie

Est du centre-bourg le long de la RD 519 en direction d'Izeaux (classé en deux zones « 1Aub »).



Les OAP n°1 à 3, 6 et 7 présentent surtout des enjeux en termes de densité, de gestion des accès et de traitement paysager des franges.

Les OAP n°4, 5 et 8 présentent des enjeux plus importants en matière de densification et de diversité des fonctions urbaines car elles présentent des potentiels importants et sont situées au plus près du cœur de ville, des commerces et des équipements structurants de la commune.

Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne sur chaque OAP :

OAP n°1 à 3, 6 et 7 : tendre vers 12 logements / hectare

OAP n° 4 : tendre vers 30 logements / hectare (selon les capacités des sols à accepter des stationnements en sous-sol)

OAP n° 5 : tendre vers 35 logements / hectare (selon les capacités des sols à accepter des stationnements en sous-sol)

OAP n° 8 : tendre vers 20 logements / hectare

Mixité sociale

OAP n°4 : réaliser 6 LLS a minima

OAP n°5 : réaliser 8 LLS a minima

OAP n° 8 : réaliser 6 LLS a minima

Sensibilités environnementales

OAP n°1, 5 et 8 : prise en compte du bruit généré par la RD519 dans l'aménagement de ces secteurs.

OAP n°3, 4 et 5 : prise en compte de la présence de risques naturels dans l'aménagement de ces secteurs.

Sur les autres OAP, il n'y a pas de sensibilités environnementales recensées

SILLANS

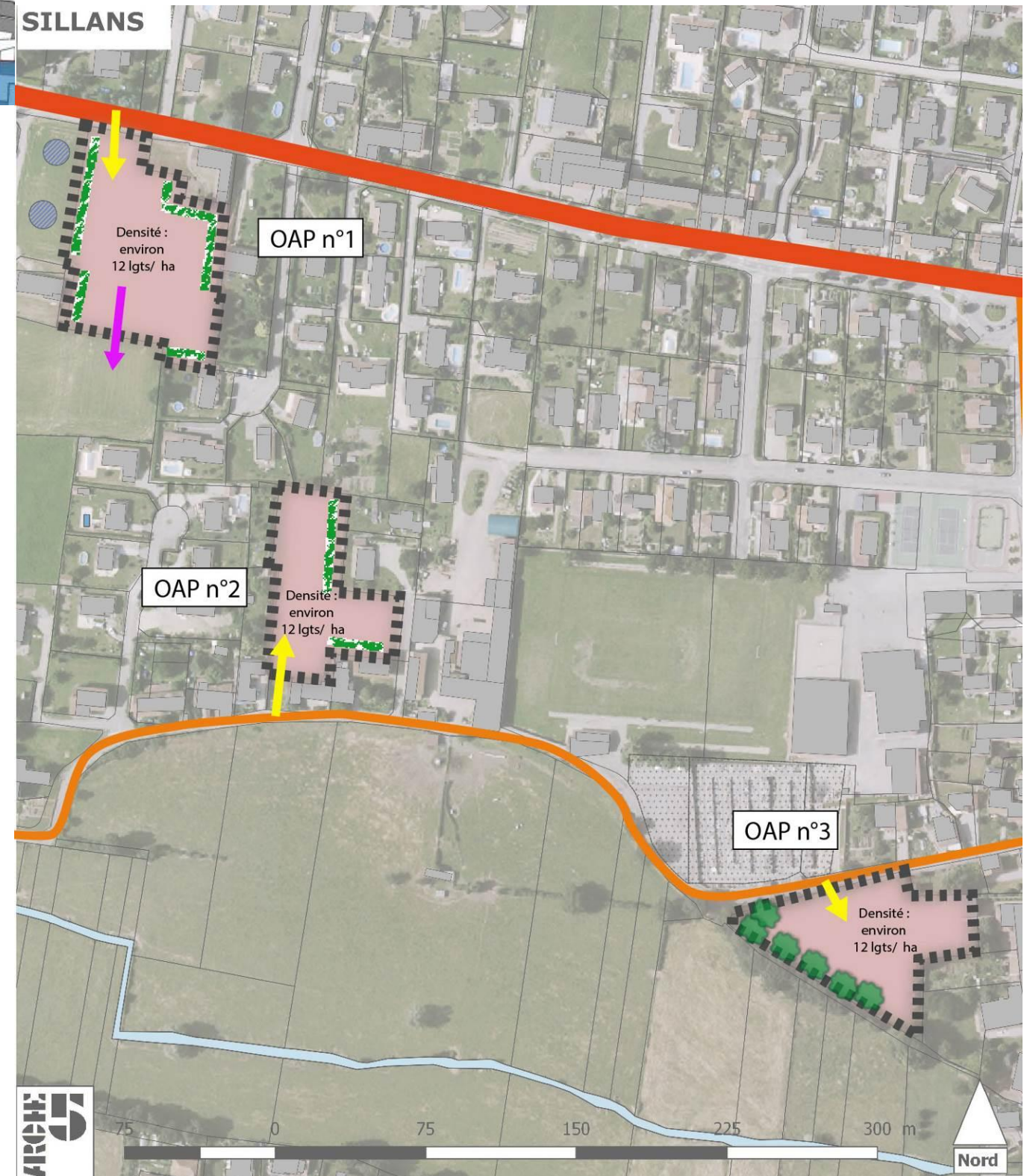


Orientations et principes d'aménagement

Les OAP n°1 à 3, 6 et 7 :

- Gérer les accès aux sites, soit par :
 - Un accès unique,
 - Ou un principe d'accès,
 Selon les sites.
- Préserver les accès à des parcelles aujourd'hui agricoles afin de ne pas les enclaver pour les OAP n°1, 4 et 8.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- En limite avec les zones agricoles, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Pour l'OAP n°3, préserver, dans la mesure du possible, les arbres situés en limite sud du tènement.
- Proposer une densité adaptée à leur environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

L'OAP n°2 est concernée par un **périmètre de réciprocité** (voir chapitre II généralités).



SILLANS

Orientations et principes d'aménagement

OAP n°4

- Un terrain occupé par de nombreux propriétaires et une volonté communale forte d'urbaniser ce terrain très proche de la partie la plus centrale de la commune, qui ont conduit à proposer la création d'une AFU afin d'organiser l'aménagement du site.
- Les terrains situés au Nord de cette OAP sont classés pour le moment en zone « Ai » afin de ne pas obérer l'aménagement futur du secteur qui pourra s'étendre au fur et à mesure des années jusqu'à l'ancienne voie ferrée au Nord.
- L'unique accès à la zone s'effectuera donc par la RD 519 au Sud par une parcelle en cours d'acquisition par la commune. Il s'agira également de conserver un accès à la zone 2AU à l'Ouest afin de ne pas l'enclaver.
- A l'entrée du nouveau quartier, réaliser des aménagements apaisés avec des bancs, cheminements piétonniers le long des commerces existants ou à venir à l'Est, ou d'autres aménagements permettant aux habitants de se rencontrer.
- En complément des commerces déjà existants sur la commune et notamment ceux à proximité immédiate du site, les nouvelles constructions pourront accueillir le cas échéant des commerces et services en rez-de-chaussée permettant cette animation et la mixité de ce nouveau quartier.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- En limite avec la zone agricole, il n'est pas exigé d'aménagement paysager particulier car cette zone est destinée à accueillir de l'urbanisation à long terme. La problématique de traitement des franges bâties avec la zone agricole ne se pose donc pas ici et sera reportée sur l'urbanisation ultérieure plus au Nord.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti plutôt mixte et très bien situé par rapport aux commerces ou équipements de la ville : plutôt type maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs sur la partie centrale et plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires en limite avec les habitations existantes en périphérie de la zone.

OAP n°5

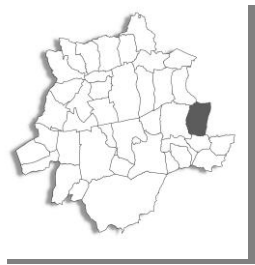
- Un ilot urbain en cœur de ville occupé actuellement par des activités sur le départ dont les enjeux concernent surtout les accès, la densité et la mixité urbaine.
- Une volonté des élus de permettre ce renouvellement en organisant les intentions d'aménagement à long terme. La zone « UR » de renouvellement urbain permet à chaque entité de muter à son rythme à condition de respecter le règlement et les principes d'aménagement de la présente OAP. Chaque parcelle peut être urbanisée indépendamment car elles possèdent toutes des accès et les réseaux nécessaires à leur mutation. Un schéma d'ensemble permettant notamment d'organiser la façade sur la RD 519 est néanmoins intéressant pour assurer les qualités urbaines, fonctionnelles ou paysagères de ce futur grand quartier.

- Pour organiser l'urbanisation du bord de la RD 519 : reculer les futures constructions afin de dégager un espace suffisant pour créer un parking permettant notamment d'accompagner d'éventuel rez-de-chaussée commerciaux ou de services. En effet, les implantations actuelles des constructions ne permettent pas d'avoir le recul nécessaire pour cela.
- Gérer les accès aux futures constructions soit par le Nord (pas en direct sur la RD mais en recul, depuis le parking, afin de les sécuriser), soit par le Sud (si une seule opération s'effectue et permet de ne créer qu'un seul accès à l'opération).
- Proposer une densité adaptée à l'environnement bâti et à la situation dans la commune : type maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs.



OAP n°8

- Un ilot agricole en cœur de ville qui était occupé par des poulaillers mais qui ne sont plus utilisés.
- Une volonté des élus de permettre un renouvellement de ce tènement en organisant les intentions d'aménagement à court terme en permettant une mixité des fonctions urbaines avec par exemple l'installation d'activités artisanales compatibles avec l'habitat.
- La commune souhaite en effet répondre à une demande d'artisans pour construire de nouveaux locaux. Les zones d'activités dédiées n'ayant plus de capacités pour y répondre, cette zone mixte permettra d'accueillir préférentiellement des activités, (non nuisantes et compatibles avec l'habitat) au bord de la RD et de l'habitat en périphérie en limite avec les constructions existantes, à vocation majoritaire d'habitat. Les vocations affichées dans l'OAP ne sont pas restrictives, le règlement autorisant les 2 types d'occupation du sol mais la volonté est de préserver les zones d'habitat périphériques et donc d'installer de manière privilégiée **sur le site**.
- Au vu de la taille du site et de son changement de vocation, deux zones « 1AUb » sont mobilisées et répondent à la problématique.



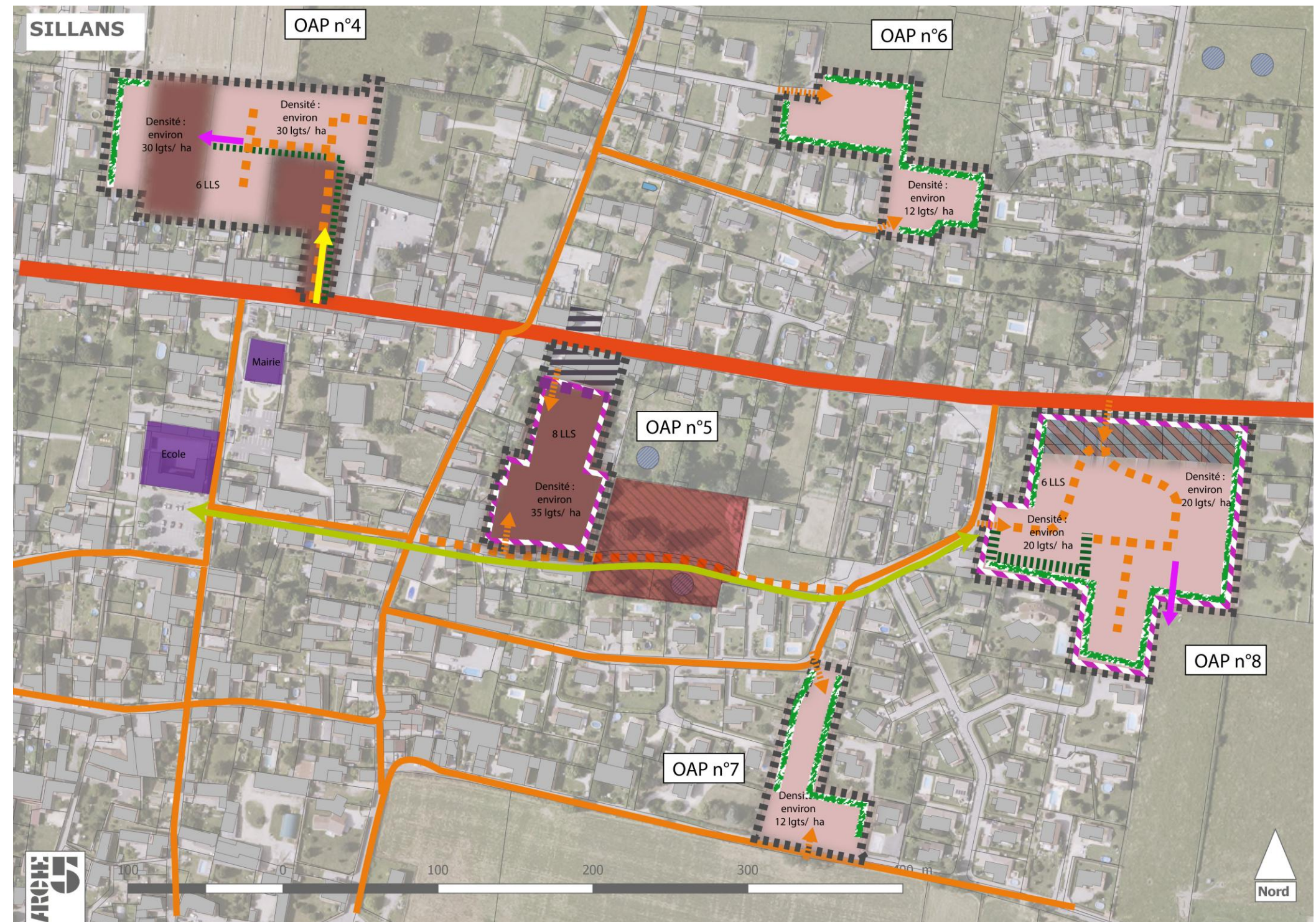
SILLANS

- Gérer les accès en limitant leur nombre notamment sur le RD 519 : 2 accès au maximum prévus par l'OAP.
- Un accès possible également à l'Ouest depuis la rue de la Tramelière.

OAP 4 : à minima un maillage piéton permettant au nouveau quartier d'être directement relié aux principaux équipements de la commune par un cheminement piéton sécurisé.

- OAP 8 : conserver un accès à la zone agricole au Sud afin de ne pas l'enclaver.
- OAP 4 : localiser de préférence une partie des stationnements (notamment extérieurs) le long de cette nouvelle voirie (ainsi que le long des voiries existantes en périphérie du site) évitant ainsi de les diffuser à l'intérieur des futurs ilots bâtis.
- OAP 4, 6 et 8 : en limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- OAP 4 : En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Ces plantations pourront avantageusement accompagner le cheminement piéton existant au Nord Est du tènement.

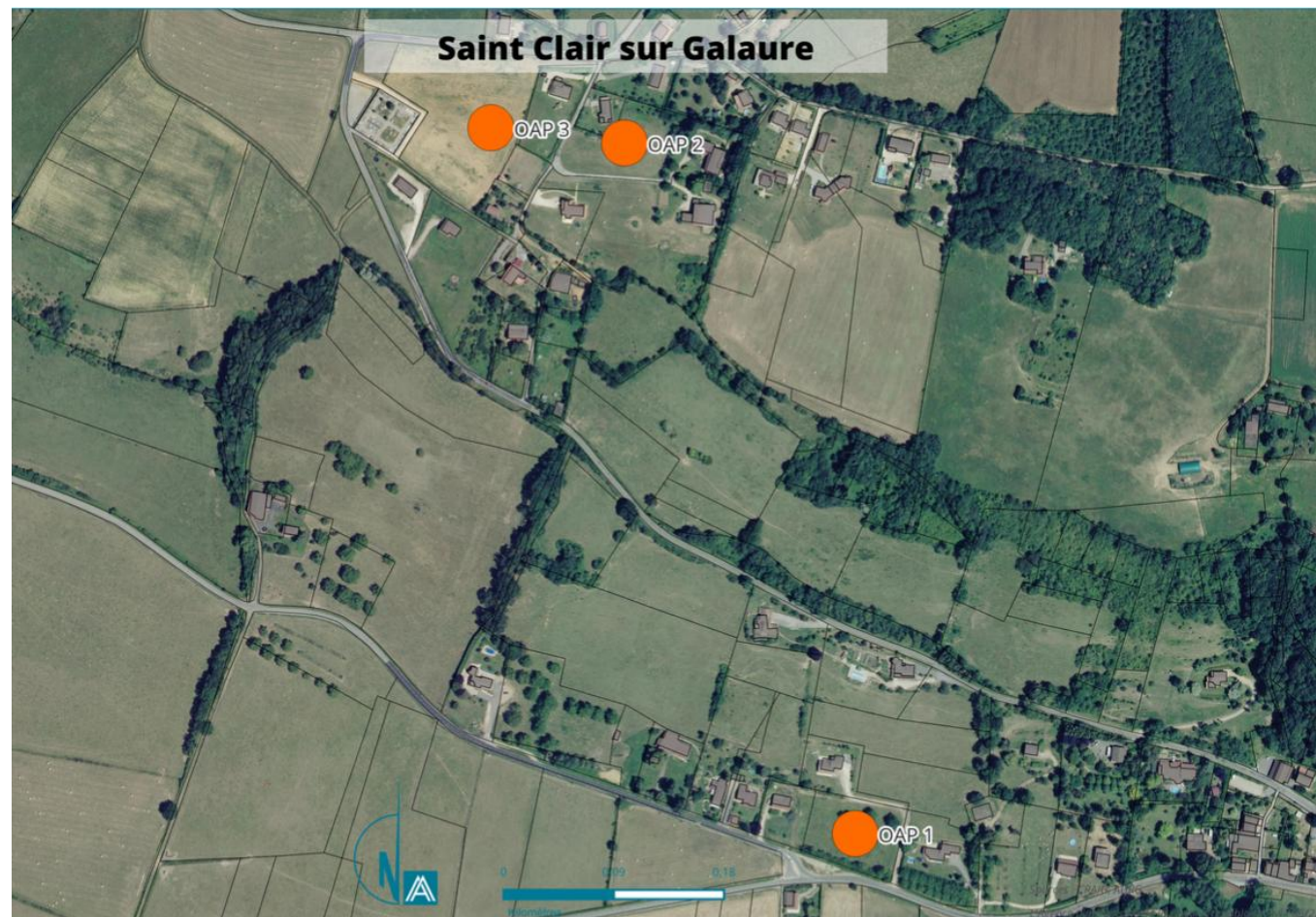
- OAP 4 : Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs au bord de la RD 519 (en dehors des activités qui pourraient également s'installer en bord de RD) et plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires en périphérie en limite avec les zones bâties existantes.



ST CLAIR SUR GALAURE



Localisation des OAP dans la commune



Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

L'OAP n°1 de la commune de St Clair sur Galaure englobe une parcelle en dente creuse (AH163) dans la partie basse du Village à proximité des équipements (mairie et école). Elle s'étend sur une surface d'environ 4330m².

Les OAP 2 et 3 se localise dans le hameau « le Perouset d'en haut » au nord-ouest du centre bourg actuel mais qui était le centre historique du village à l'origine. En effet le bas du village étant très soumis aux risques et à des enjeux environnementaux forts, les élus ont souhaité offrir à ce hameau la possibilité de se développer en cohérence avec l'histoire de la commune.

L'OAP n°2 englobe la partie ouest de la parcelle AE356 et la parcelle AE357, elle s'étend sur une superficie d'environ 4400m² en zone UC.

L'OAP n°3 englobe la partie est de la parcelle AE348, sur une superficie totale d'environ 6400m².

Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne :

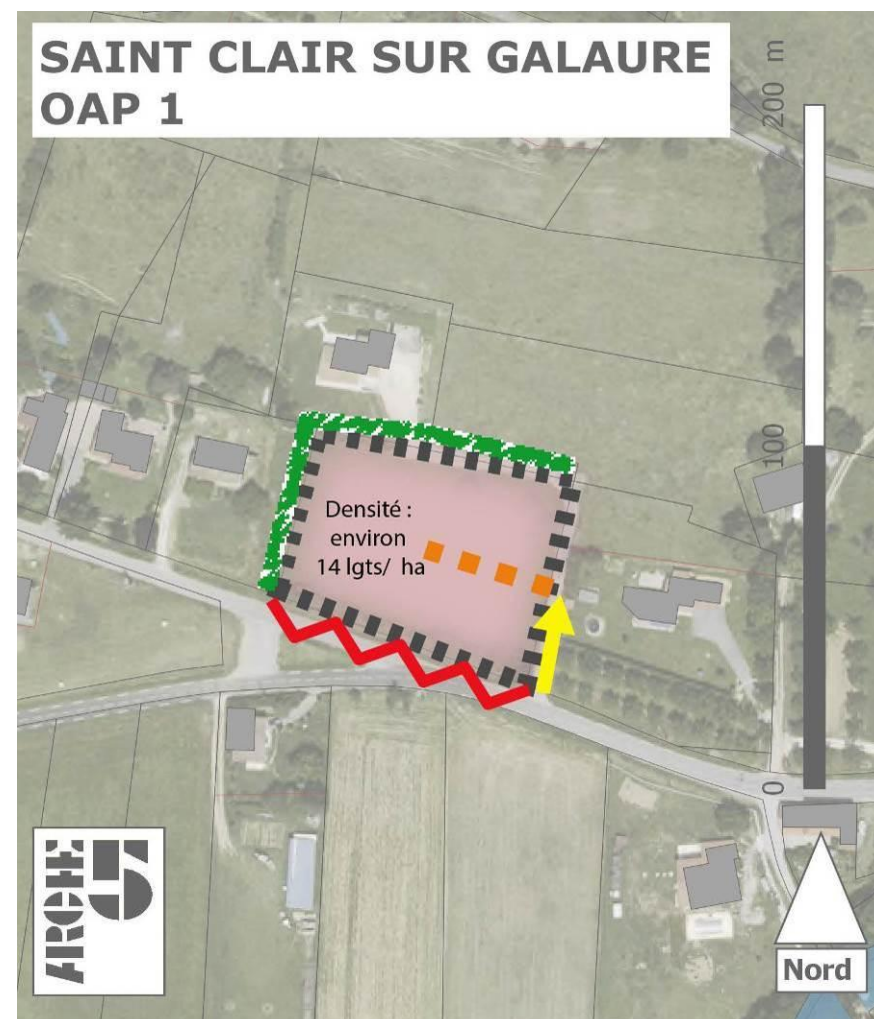
- pour l'OAP n°1 et 2 tendre vers 14 logements / hectare
- pour l'OAP n°3 tendre vers 16 logements / hectare

Sensibilités environnementales

OAP n°1 : prise en compte de la présence de risques naturels dans l'aménagement de ce secteur.

ST CLAIR SUR GALAURE

Orientations et principes d'aménagement



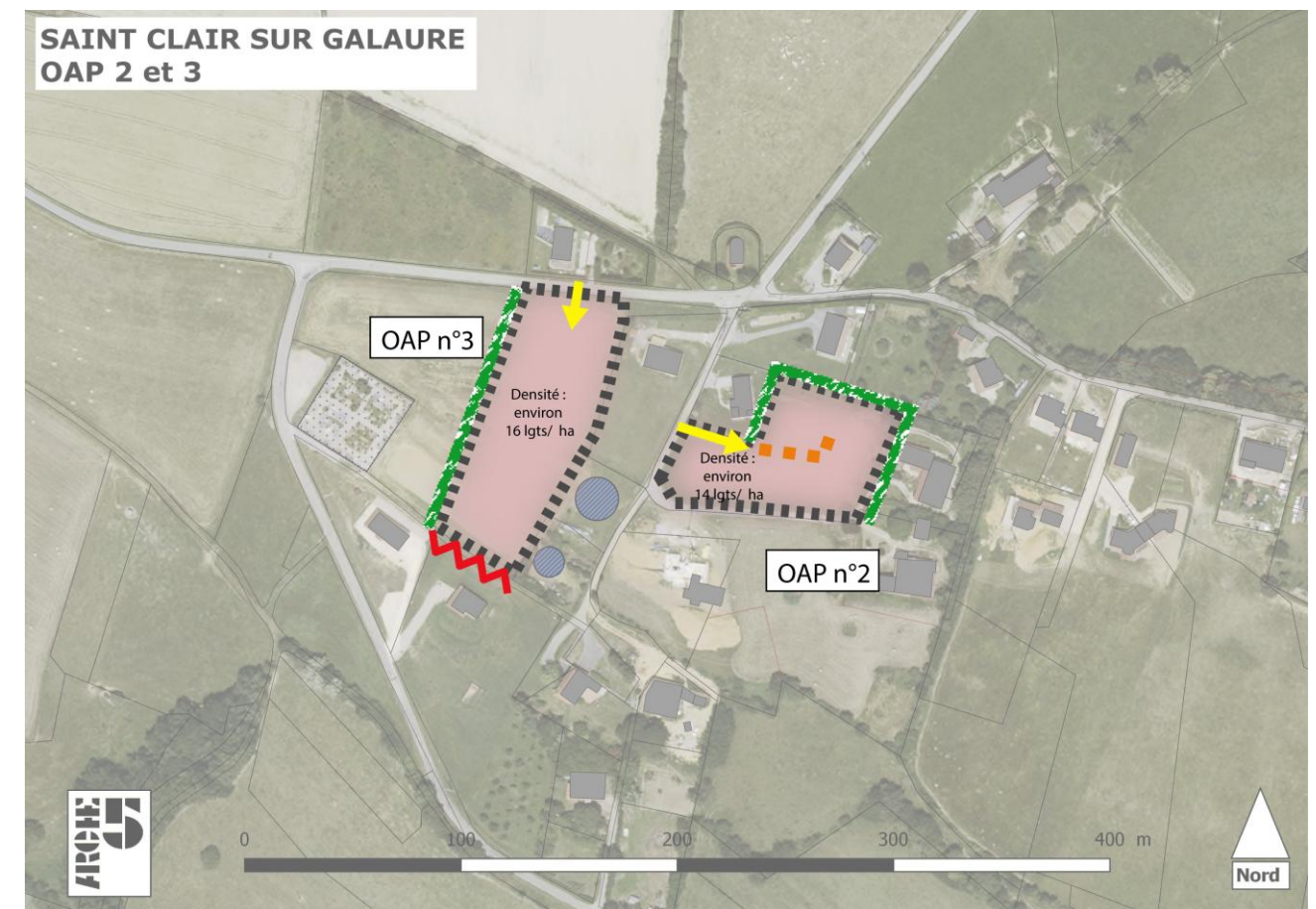
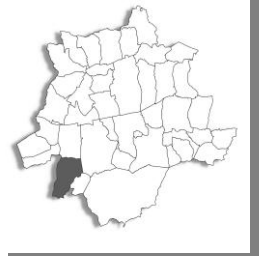
OAP n°1

- Créer un accès unique depuis la route du Grand Serre à l'est du secteur là où existe déjà un accès.
- Interdire d'autres accès sur cette voie.
- Créer une desserte interne qui gère l'accès de l'ensemble des logements créés.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

OAP n°2

- Créer un accès unique depuis le chemin du Serrein.
- Créer une desserte interne qui gère l'accès de l'ensemble des logements créés.

- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

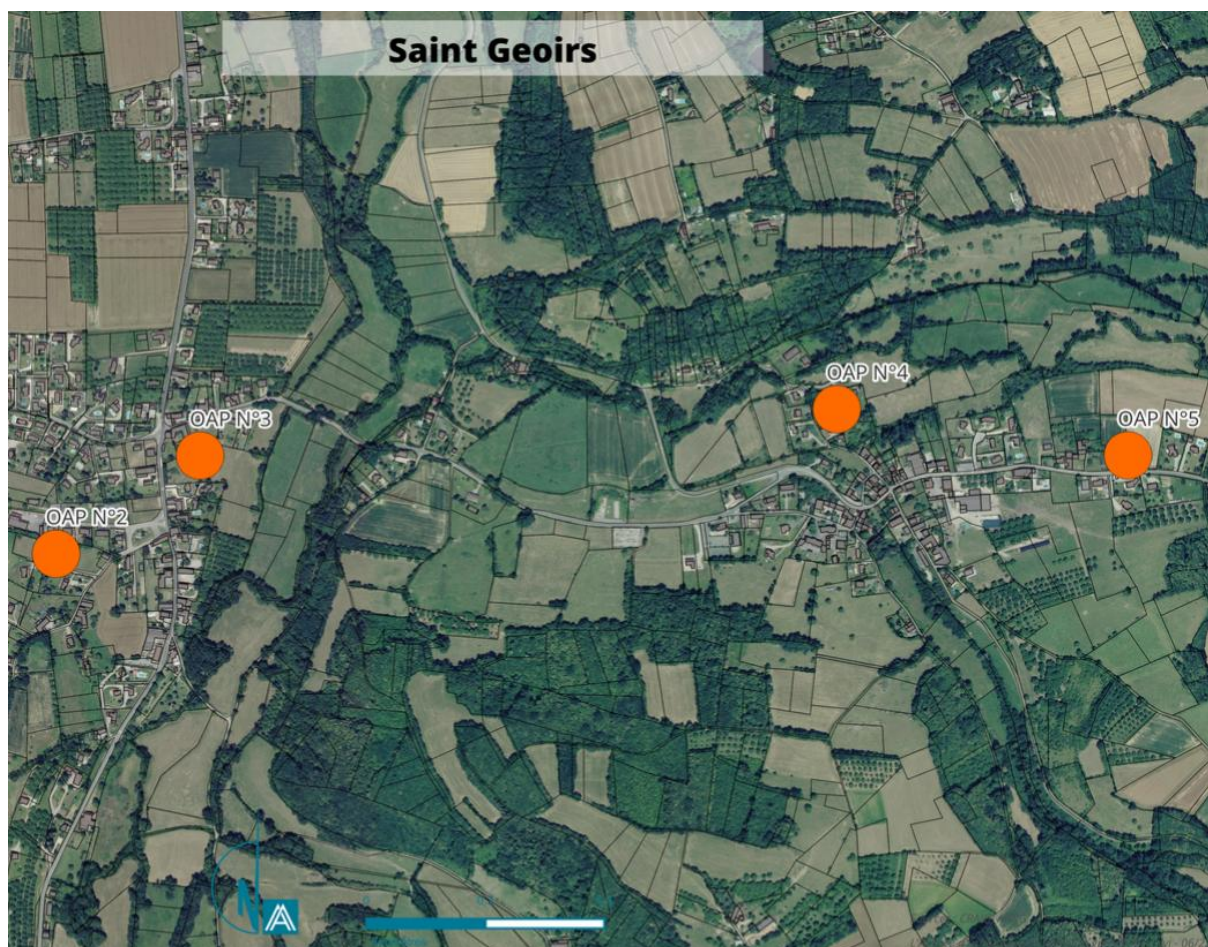


OAP n°3

- Créer un accès unique depuis la route de la Chapelle.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

ST GEOIRS

Localisation des OAP dans la commune



Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

Les OAP de la commune de St Geoirs se répartissent en deux secteurs : les OAP n°2 et 3 sont situées dans le hameau de Cours, qui jouxte la commune de St Etienne de St Geoirs et les OAP n°4 et 5 sont situées dans le centre-bourg au plus près des équipements structurants de la commune.

Elles présentent toutes des physionomies semblables : ce sont des espaces interstitiels (souvent des dents creuses urbanisées sur 3 côtés) situés entre des habitations existantes.

Elles concernent toutes des terrains possédant les capacités d'urbanisation les plus importantes de la commune et pour lesquelles des prescriptions sont proposées en termes d'intégration dans leur environnement bâti.

L'OAP n°3, plus grande que les autres, nécessite la création de nouveaux réseaux justifiant son classement en zone 1Aub.

Densités

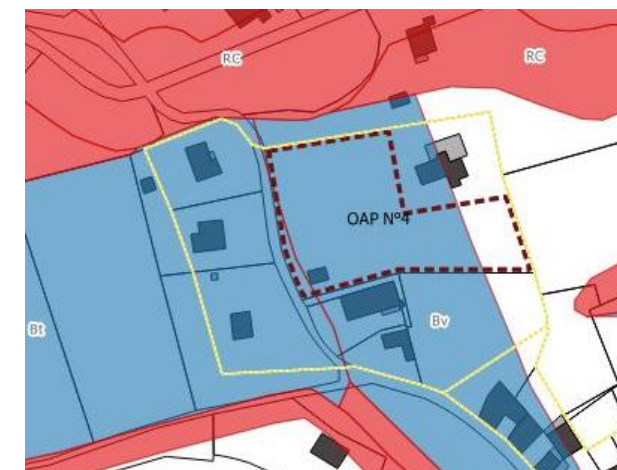
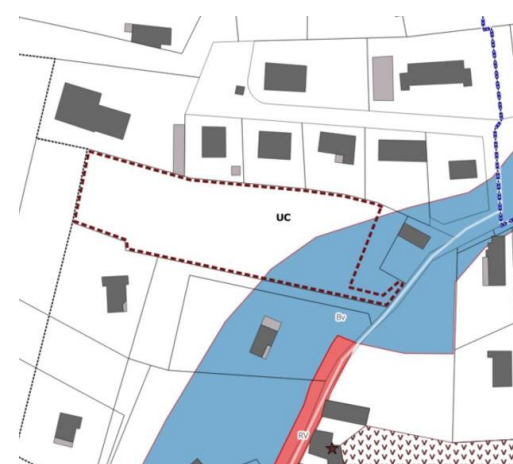
Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne :

- pour l'OAP n° 5 : tendre vers 10 logements / hectare
- pour les OAP n°2 et 4 : tendre vers 13 logements / hectare
- pour l'OAP n°3 : tendre vers 15 logements / hectare



Sensibilités environnementales

OAP n°2 et 4 : prise en compte de la présence de risques naturels dans l'aménagement de ces secteurs : OAP n°2 : préserver l'axe d'écoulement et ne pas aggraver le risque autour ; OAP n°4 : problématique de ruissellement diffus à intégrer.



Toutes les OAP

- Gérer les accès aux sites, soit par :
 - Un accès unique,
 - Ou un principe d'accès,
 - Ou un regroupement des accès

Selon les sites.

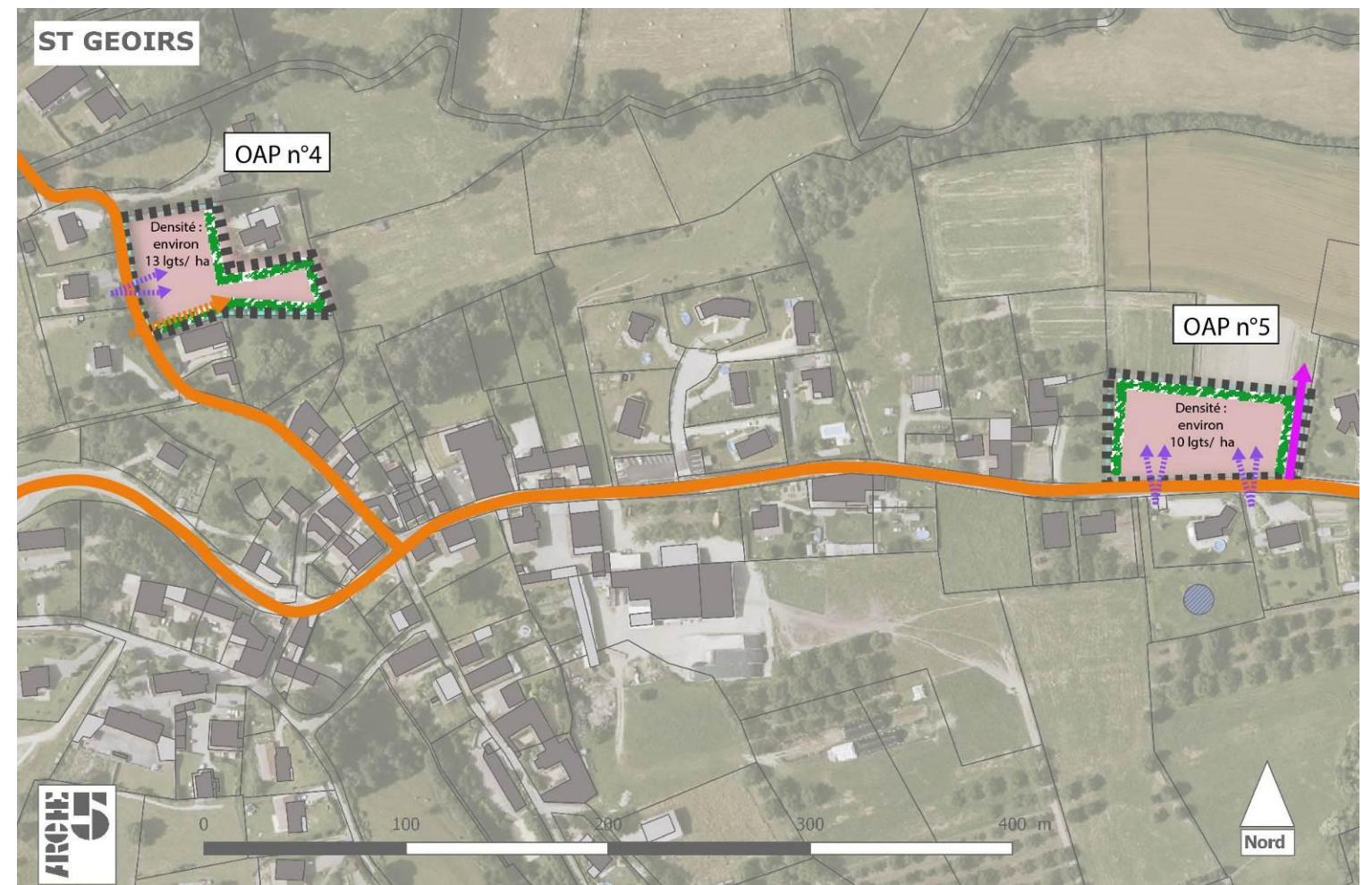
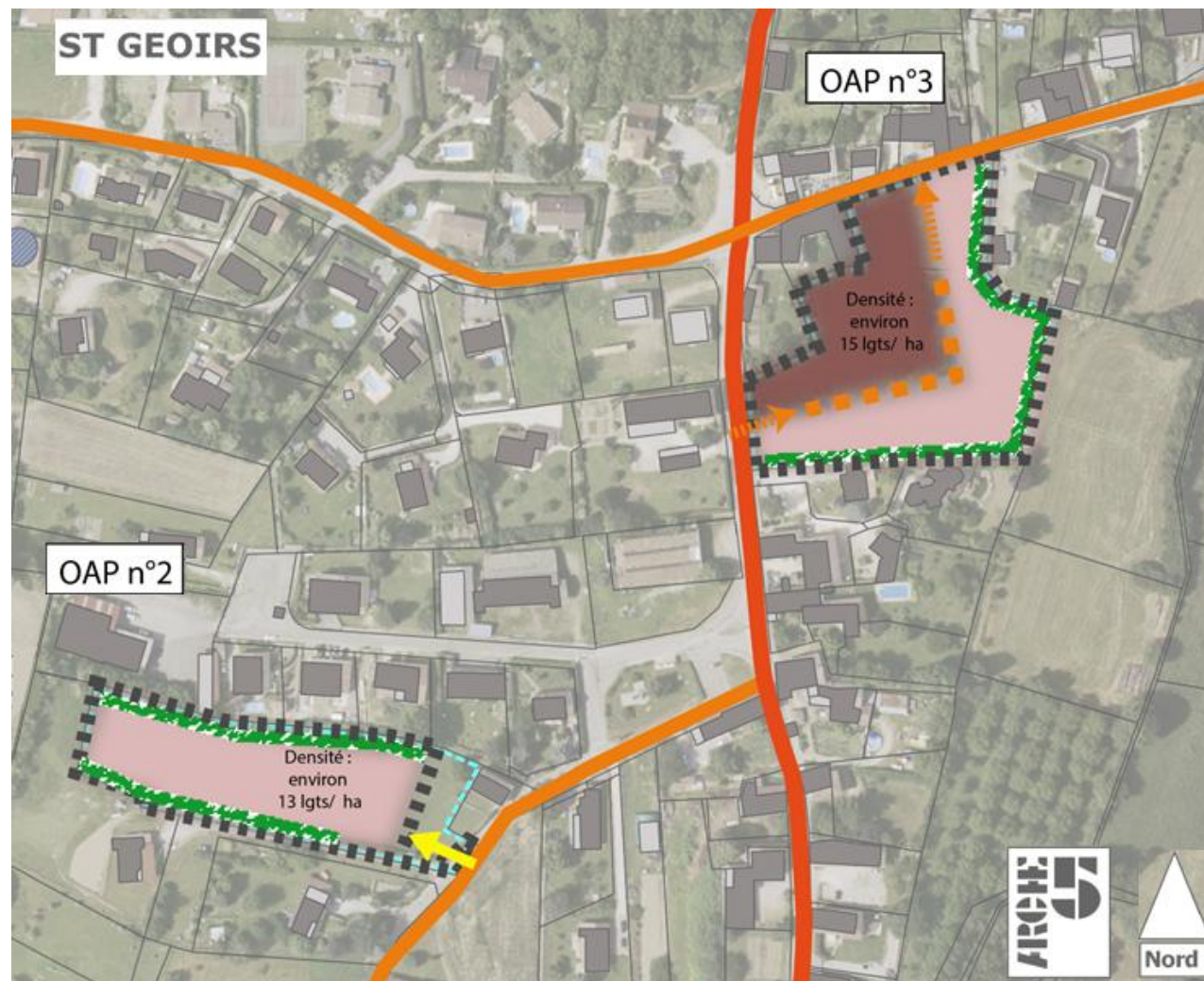
- Préserver les accès à des parcelles aujourd'hui agricoles afin de ne pas les enclaver pour l'OAP n° 5.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- En limite avec les zones agricoles, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à leur environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

ST GEOIRS

OAP n°3

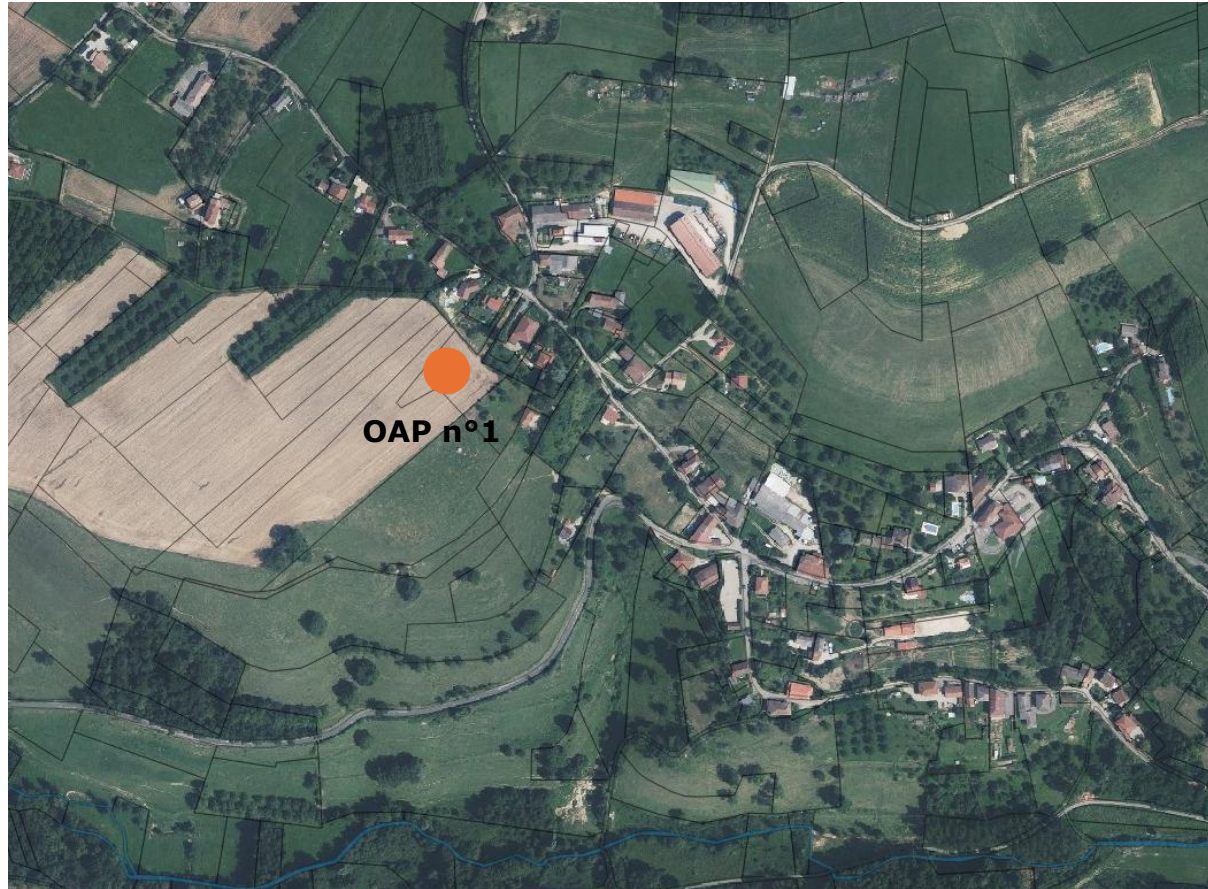
Outre les prescriptions ci-dessus, il est demandé sur ce secteur :

- De prendre en compte les modes doux lors de la création d'aménagements de voirie et des espaces verts ; une continuité devra être trouvée avec les aménagements existants ou à réaliser par la Collectivité (créations de trottoirs, aménagement des emplacements réservés...).



ST MICHEL DE SAINT-GEOIRS

Localisation des OAP dans la commune



Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

L'OAP de la commune de Saint-Michel de Saint-Geoirs se situe en continuité du centre-bourg. Elle correspond à une zone 1AUc dans le zonage du PLUi.

D'une superficie de 5000 m², l'OAP n°1 englobe une partie des parcelles 0A0754, 0A 0746, 0A 0755 et 0A 0756 qui ont actuellement un usage agricole.

Densité

Dans le respect des objectifs de densité projetée selon l'armature urbaine des polarités du PADD visant à réduire la consommation foncière les objectifs de densité moyenne à atteindre pour l'OAP n°1 sont de 13 logements / hectare.

Sensibilités environnementales

Pas de sensibilité environnementale recensée sur ce site.

SAINT-MICHEL DE SAINT-GEOIRS



Orientations et principes d'aménagement de l'OAP n°1 :

- Prévoir un accès unique à l'opération par le chemin de Suel.
- L'aménagement interne de la voirie devra
 - Garantir un accès agricole au champ situé au sud du périmètre ;
 - Desservir l'ensemble des constructions par une voie en impasse.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de type arbustif assurant la transition et une greffe urbaine de qualité.
- Mettre en œuvre un programme composé de logements et déclinant une densité adaptée leur environnement bâti de type rural : maisons de préférence accolées deux à deux.
- En limite avec les zones agricoles, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

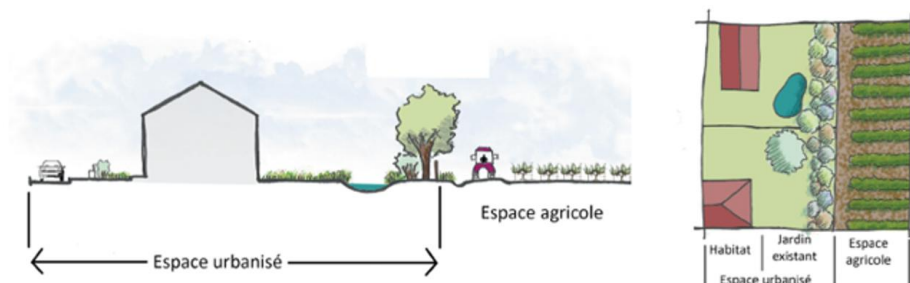
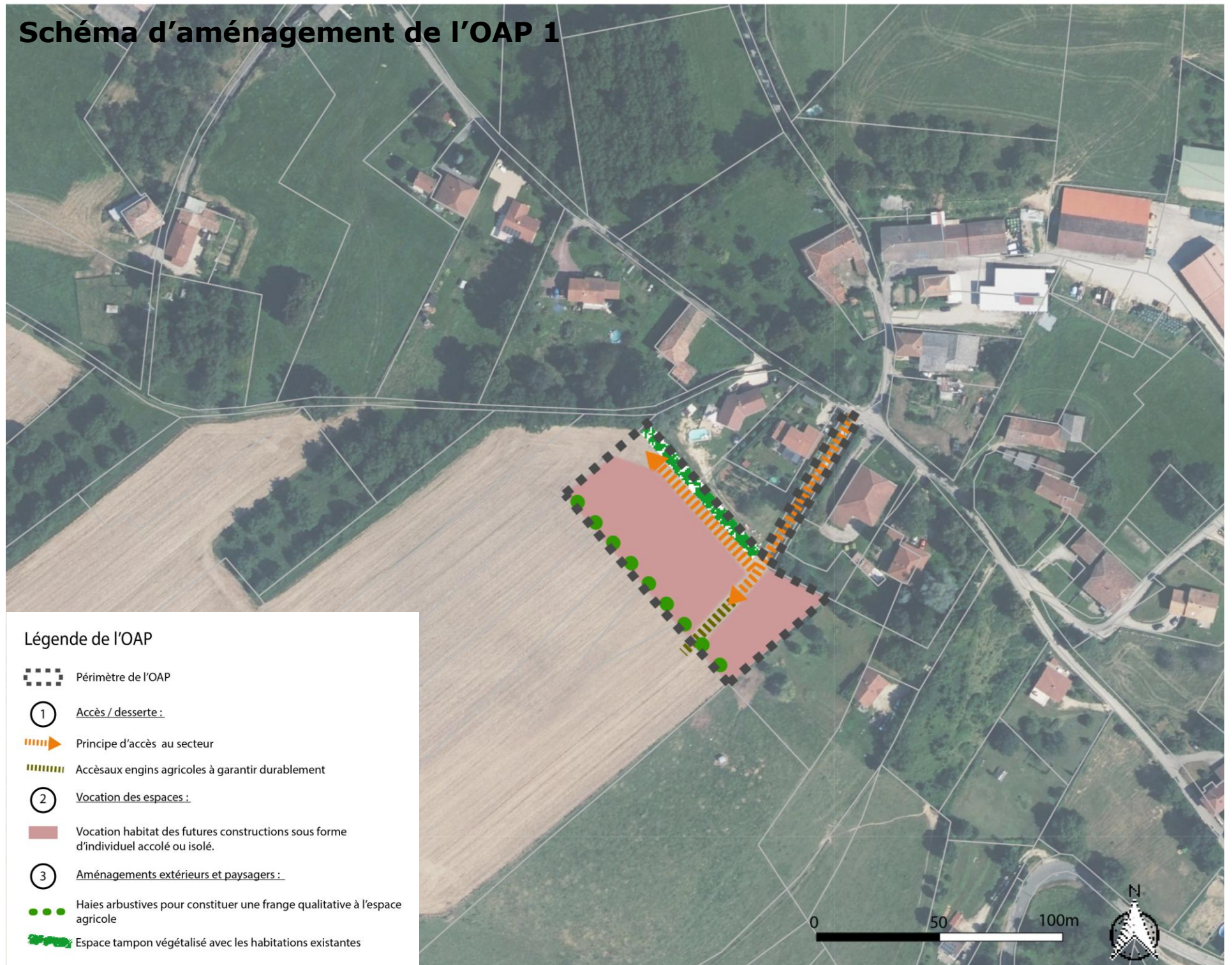


Schéma d'aménagement de l'OAP 1



Légende de l'OAP

- Périmètre de l'OAP
- ① Accès / desserte :
 - Principe d'accès au secteur
 - Accès aux engins agricoles à garantir durablement
- ② Vocation des espaces :
 - Vocation habitat des futures constructions sous forme d'individuel accolé ou isolé.
- ③ Aménagements extérieurs et paysagers :
 - Haies arbustives pour constituer une frange qualitative à l'espace agricole
 - Espace tampon végétalisé avec les habitations existantes

ST PAUL D'IZEAUX



Localisation des OAP dans la commune



Présentation du contexte des sites, de l’environnement et des enjeux identifiés

L’unique OAP de la commune de St Paul d’Izeaux se situe dans le hameau du Marron et elle s’applique sur le seul terrain de cette taille constructible sur la commune (très impactée par les risques naturels, le centre bourg notamment).

Elle présente des enjeux en termes de densité et d’insertion dans son environnement bâti.

Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne : tendre vers 11 logements / hectare

Sensibilités environnementales

Pas de sensibilité environnementale recensée sur ce site.

Néanmoins, les autorisations d’urbanisme pourront être refusées dans l’attente de l’amélioration de la capacité de desserte en eau potable de la commune.

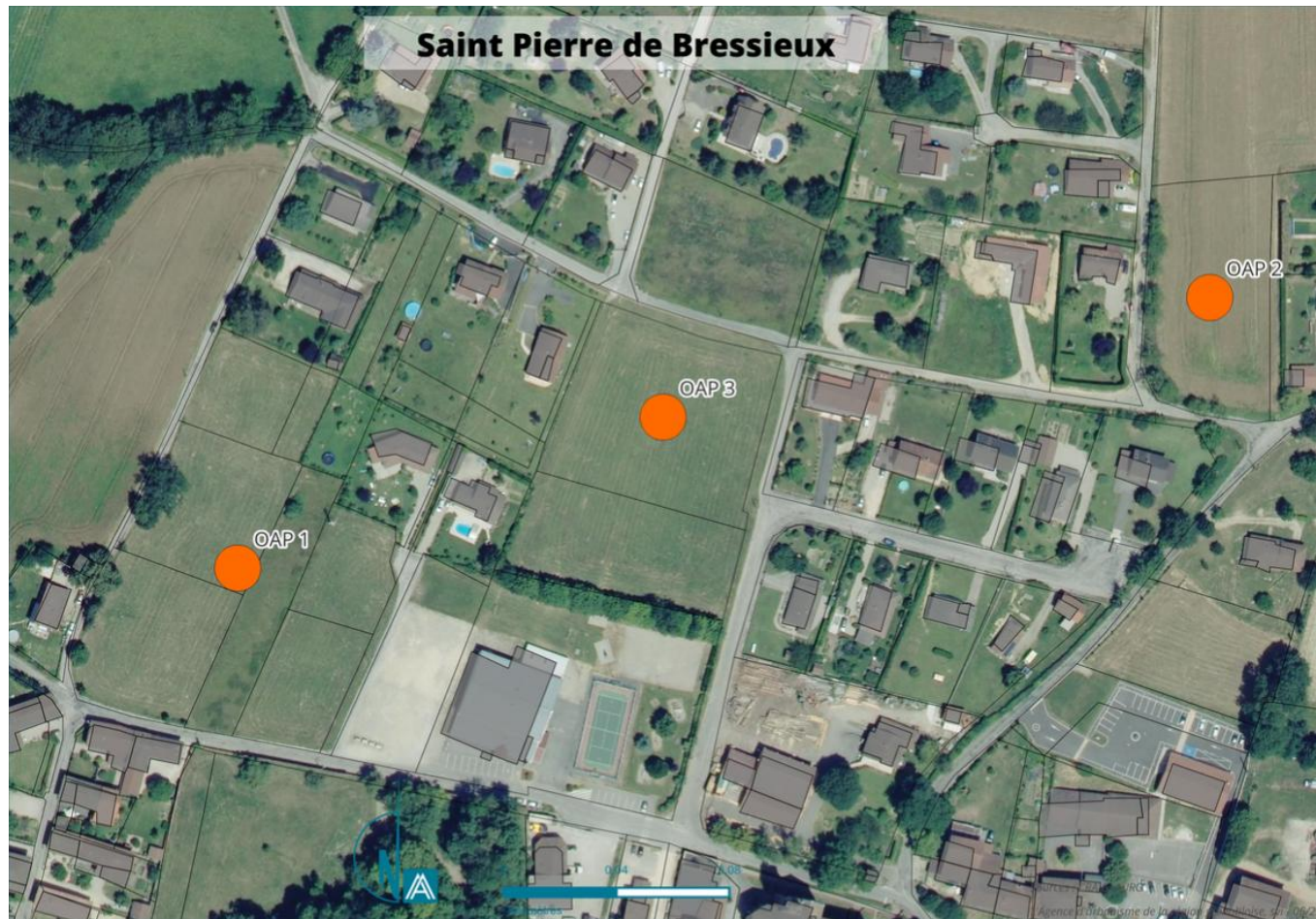
Orientations et principes d'aménagement

- Gérer les accès au site depuis Les Franchises. Sans imposer un nombre d'accès précis, l'idée est de les limiter le plus possible.
- Traiter les limites du site par un aménagement paysager de qualité. En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.
- L'OAP est concernée par un **périmètre de réciprocité** (voir chapitre II généralités).



ST PIERRE DE BRESSIEUX

Localisation des OAP dans la commune



Sensibilités environnementales

Hormis un risque faible de glissement de terrain sur l'OAP n°2 (pour lequel des prescriptions réglementaires seront imposées), il n'y a pas d'autre sensibilité environnementale recensée sur ces sites.

Orientations et principes d'aménagement

OAP n°1

- Gérer les accès au site par des accès depuis l'allée des Bleuets et la route du Colombier (1 accès au maximum par voirie).
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs au bord des voiries publiques au Sud et à l'Ouest et plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires en périphérie en limite avec les zones bâties existantes au Nord du site.

Présentation du contexte des sites, de l'environnement et des enjeux identifiés

Les 2 OAP de la commune de St Pierre de Bressieux sont situées dans des secteurs à enjeux en matière de densification et de diversité des typologies urbaines car elles présentent des potentiels importants et sont situées au plus près du cœur de bourg, des réseaux et des équipements structurants de la commune.

Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne sur chaque OAP :

OAP n°1 : tendre vers 16 logements / hectare

OAP n°2 : tendre vers 14 logements / hectare

OAP n°3 : tendre vers 14 logements / hectare

ST PIERRE DE BRESSIEUX

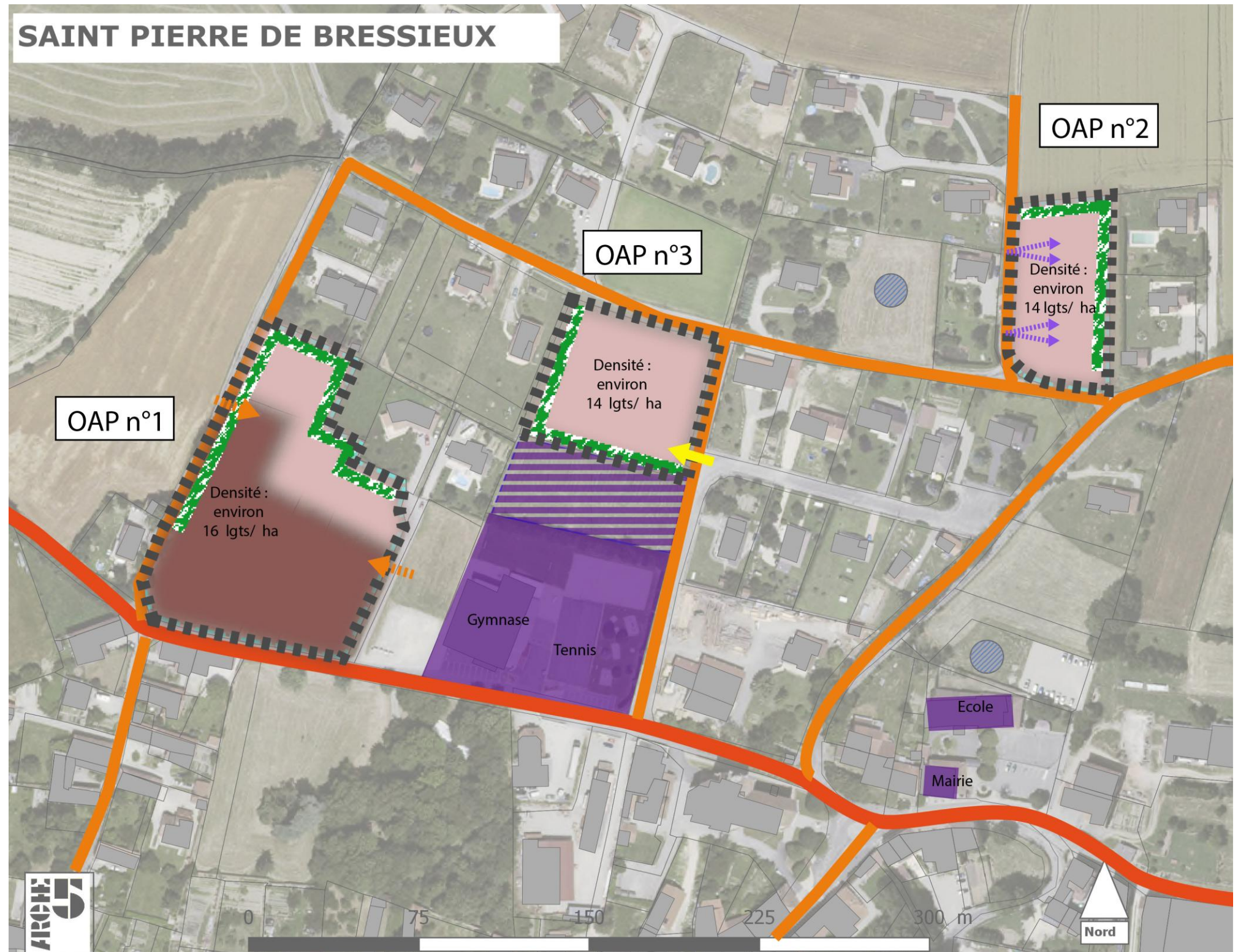


OAP n°2

- Gérer les accès au site depuis la montée de la Rivoire en les limitant au maximum. L'OAP indique qu'il faut les regrouper.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

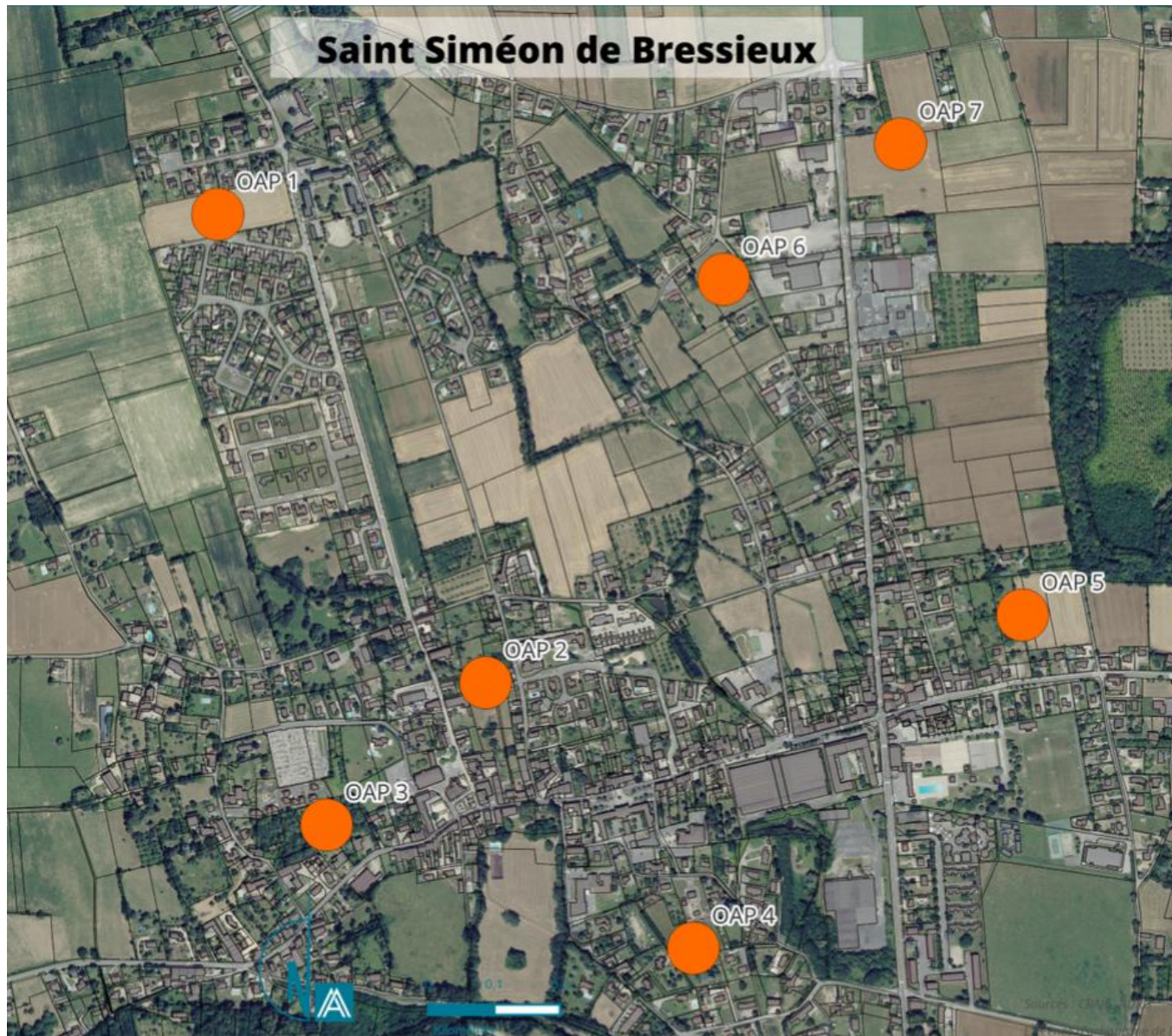
OAP n°3

- Gérer l'accès au site depuis l'allée des mûriers.
- En limite avec les zones bâties existantes et le futur parking, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.



ST SIMEON DE BRESSIEUX

Localisation des OAP sur la commune :



Présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés

Les 7 OAP de la commune de St Siméon de Bressieux se répartissent sur l'ensemble du territoire communal et sont porteuses d'enjeux assez différents.

Les OAP 2, 3, 4, 5 et 6 sont situées dans la partie centrale de la commune autour du centre-ville et de la Grande Rue. Elles présentent des enjeux plus importants en matière de densification notamment car elles sont situées au plus près du cœur de ville, des commerces et des équipements structurants de la commune.

Les OAP n°1, 2, 3, 4, 5 et 7 sont situés dans des « interstices urbains », sans pouvoir autant prendre le nom de « dents creuses » (pour un certain nombre d'entre elles) au vu des surfaces concernées.

Les OAP n°1, 2, 3, 5 et 7 contiennent des conditions spécifiques d'ouverture à l'urbanisation et notamment la nécessité de réaliser des réseaux à l'intérieur des unités, ou des conditions d'accès aux zones, ce qui a induit leur classement en zone « 1AUb » ou « 1AUc » en fonction de leur situation dans la commune.

Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne sur chaque OAP :

OAP n°1 : tendre vers 20 logements / hectare

OAP n°2 et 3 : tendre vers 30 logements / hectare

OAP n°4 : tendre vers 13 logements / hectare

OAP n°5 : tendre vers 37 logements et/ou hébergements / hectare

OAP n° 6 : tendre vers 11 logements / hectare

Sensibilités environnementales

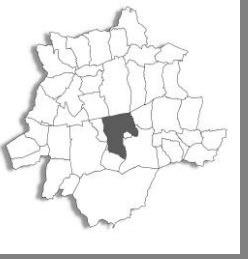
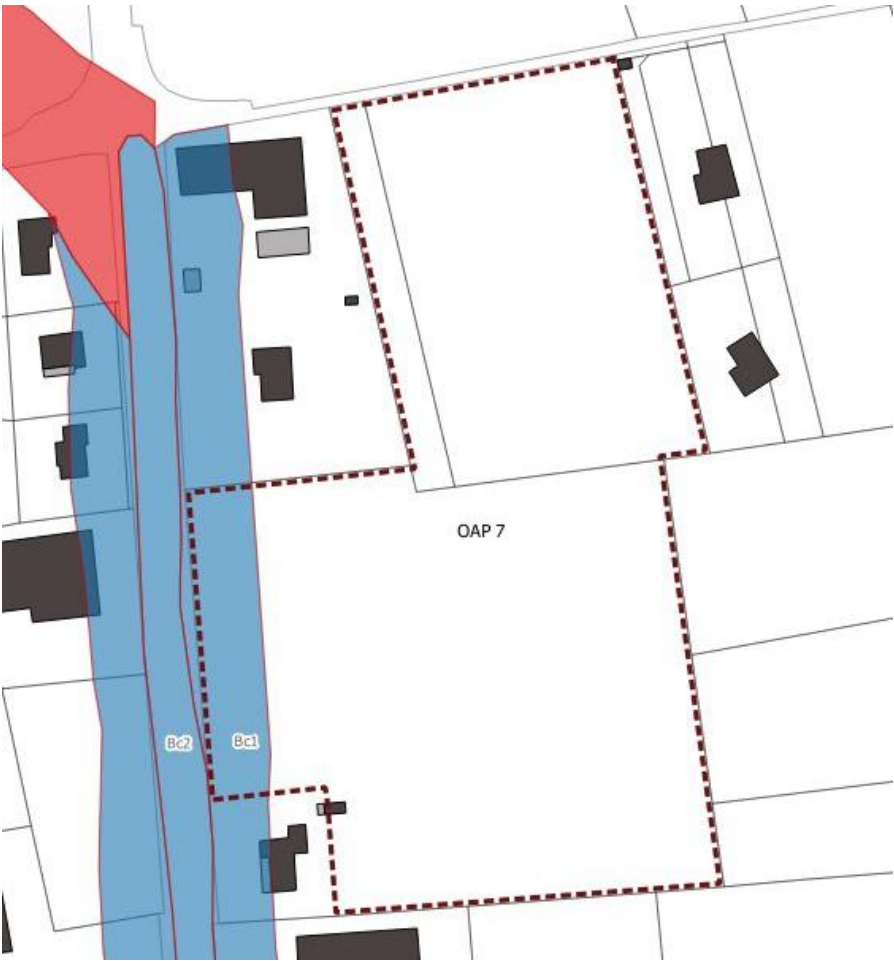
OAP 3 : prise en compte de risques naturels dans l'aménagement de ce secteur.

OAP 5 : prise en compte de risques naturels dans l'aménagement de ce secteur. Présence à l'ouest d'une prairie et d'une haie arborée intéressants pour la faune. Prise en compte de risques naturels dans l'aménagement de ce secteur.

OAP 7 : présence d'une rangée de noyer intéressante pour la faune. Prise en compte de risques naturels dans l'aménagement de ce secteur.

Sur les autres OAP, il n'y a pas de sensibilités environnementales recensées.

ST SIMEON DE BRESSIEUX



ST SIMEON DE BRESSIEUX



Orientations et principes d'aménagement

OAP n°1, 4 et 6

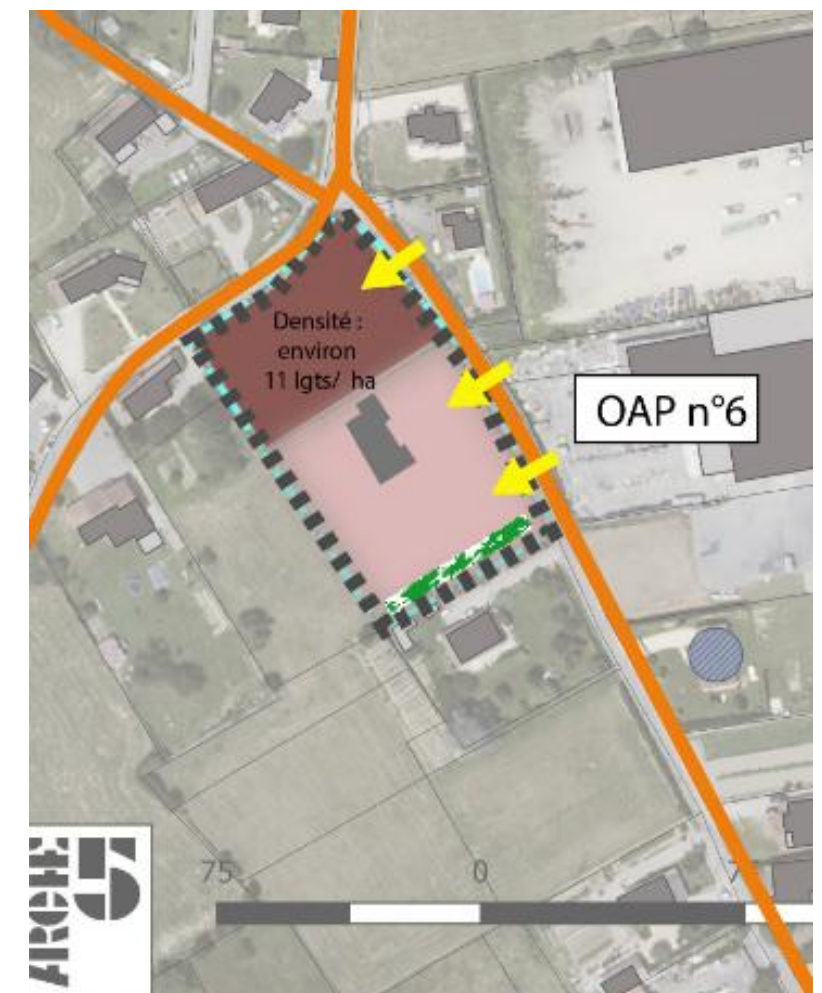
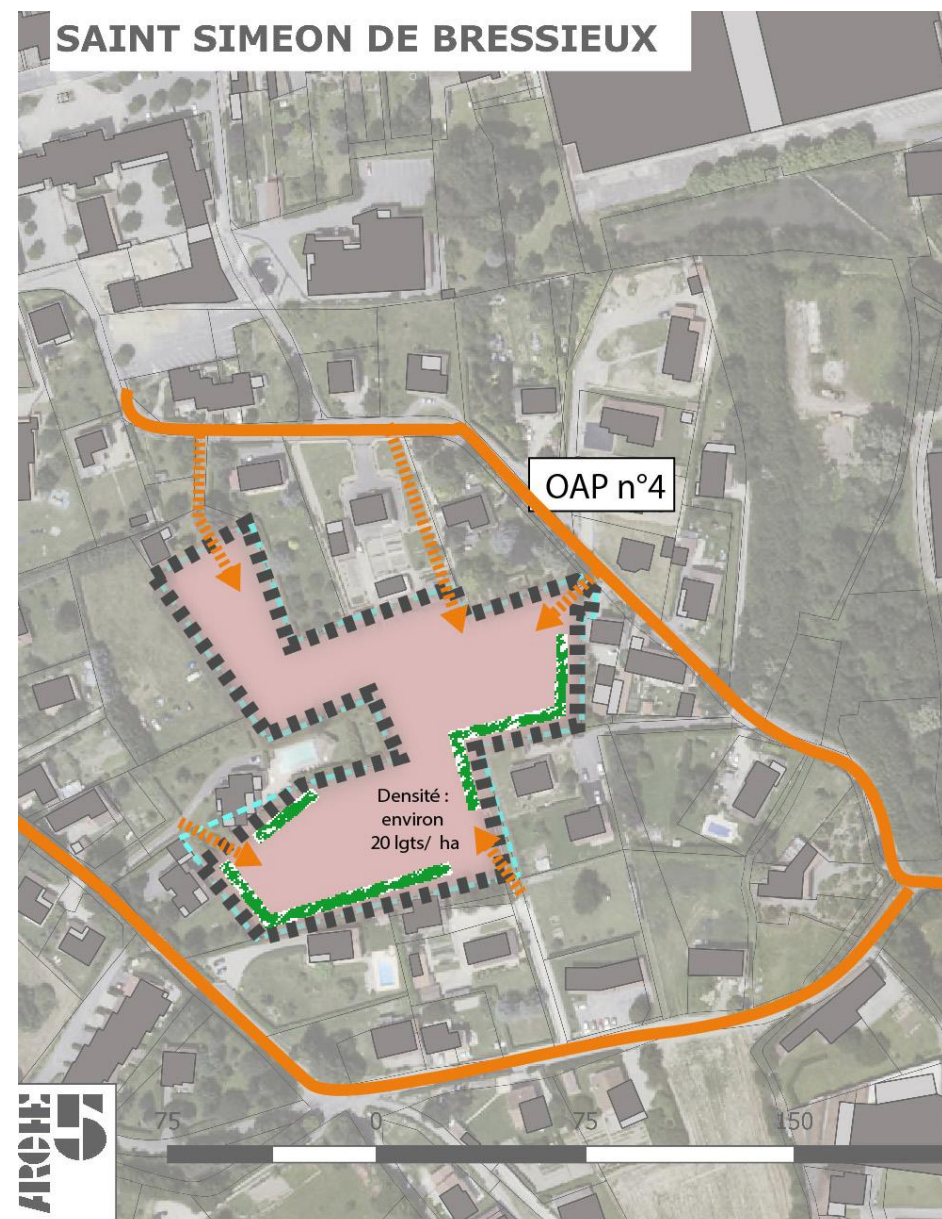
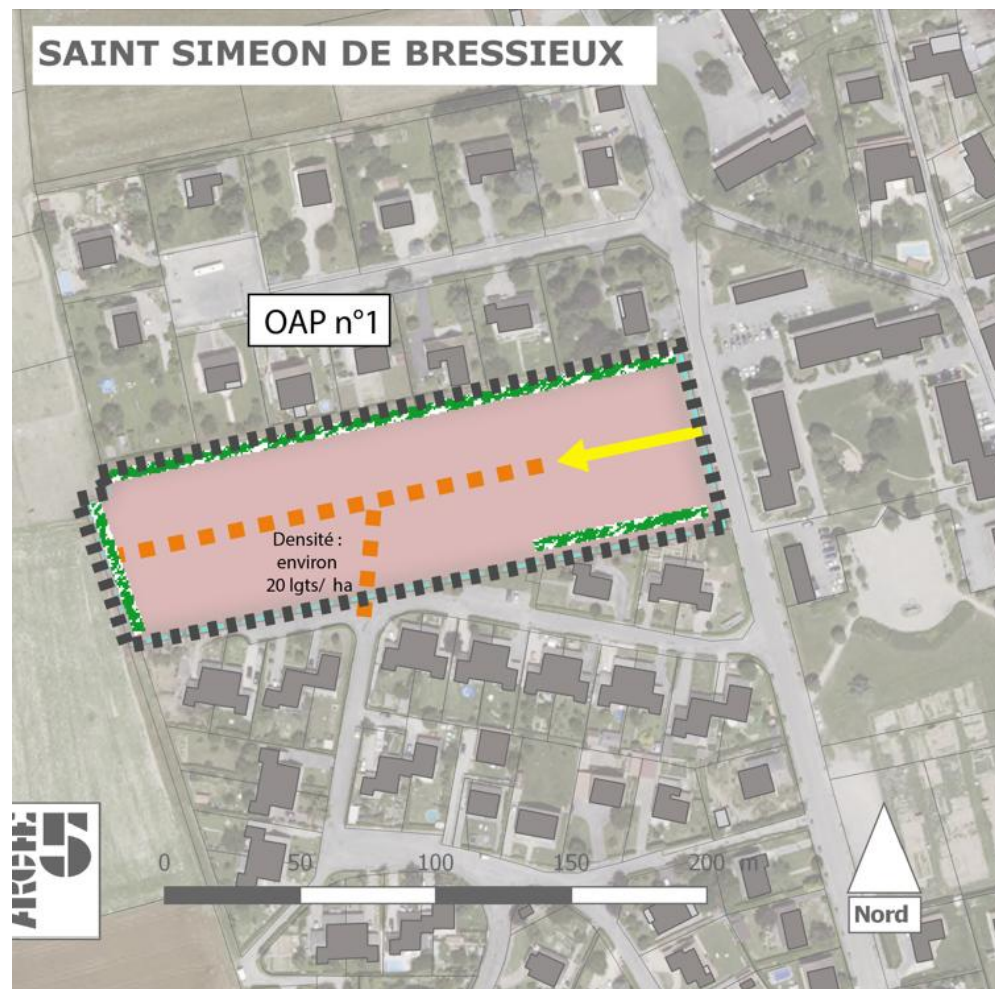
- Gérer les accès aux sites, soit par :

- Un accès unique,
- Ou un principe d'accès,

Selon les sites.

- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.

- En limite avec les zones agricoles, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à leur environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires. Pour l'OAP n°6, le secteur nord de l'OAP devra s'orienter vers une densité plus dense en privilégiant du bâti de type petit collectif.



ST SIMEON DE BRESSIEUX

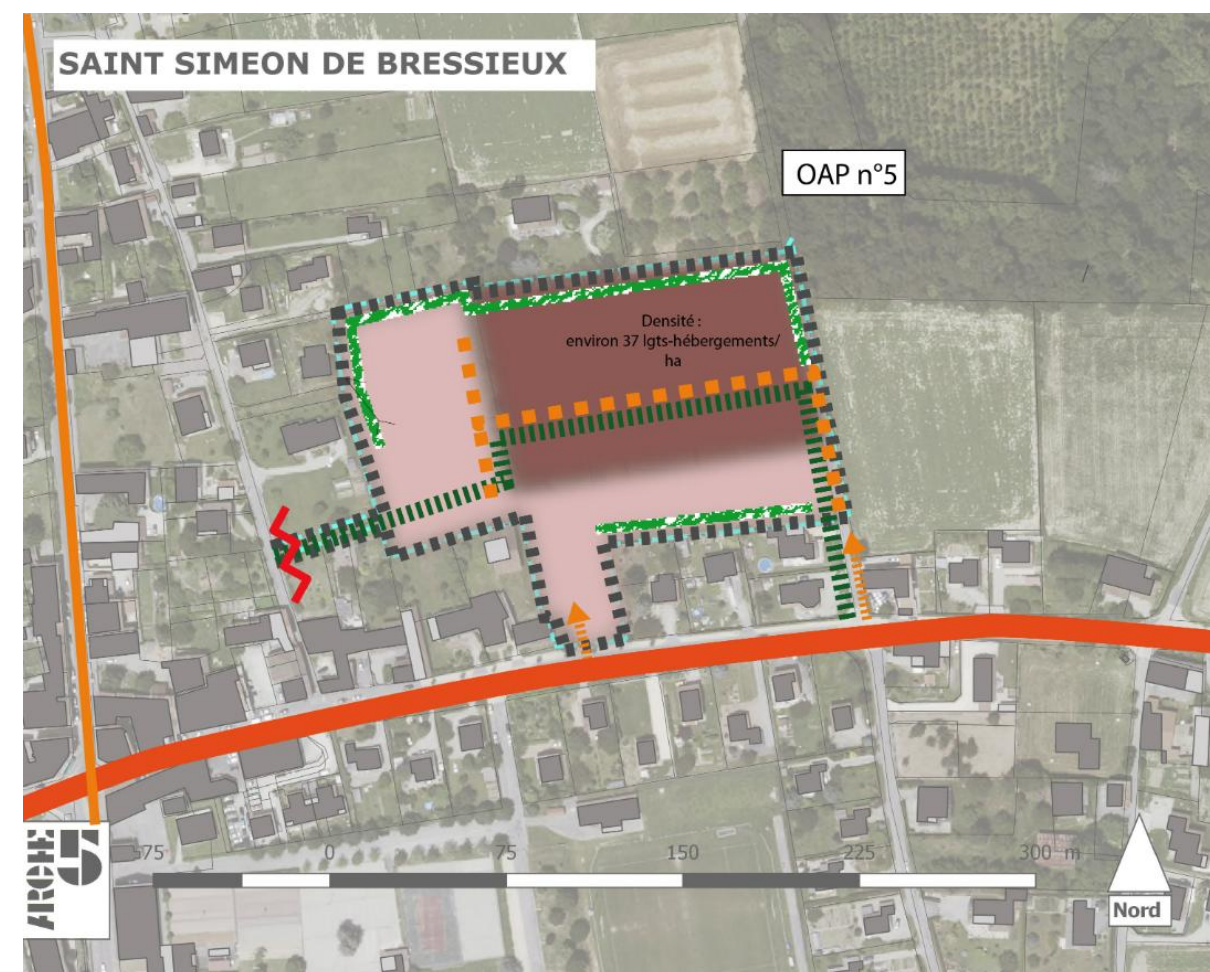
OAP n°2 et 3

- Deux grands terrains au cœur de l'urbanisation, composés de multipropriétaires dont le zonage et le règlement définissent comme première condition d'urbanisation une opération d'aménagement d'ensemble pour l'ouverture à l'urbanisation de chacune des zones (2 zones pour l'OAP n°3).
- Désenclaver ces parcelles en cœur d'îlots bâtis et de répondre à des enjeux en termes d'organisation et de cohérence urbaine, de desserte, d'implantations ou encore de traversées piétonnes de chacun des sites.
- Proposer une densité adaptée à l'environnement bâti et à la situation dans la commune : type maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.



OAP n°5

- Un grand tènement à la sortie Est du centre village, composé de multipropriétaires dont le zonage et le règlement définissent comme première condition d'urbanisation une opération d'aménagement d'ensemble pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone.
- Gérer les accès depuis la RD 130 uniquement (2 possibilités d'accès éventuellement) et interdire l'accès depuis la rue des Vignes
- Accompagner la voie de desserte interne par un cheminement piéton qui permettrait de relier la RD 130 et la rue des Vignes.
- Proposer une densité adaptée à l'environnement bâti et à la situation dans la commune : pas très dense au Sud et à l'Ouest, type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires, plus denses au Nord et à l'Est, type maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs. Les formes urbaines d'habitat développées pourront accueillir du logement et/ou des structures d'hébergement (de type résidence senior par exemple)
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- En limite avec la zone agricole, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.



ST SIMEON DE BRESSIEUX

Orientations et principes d'aménagement

OAP n°7

Les objectifs pour ce secteur sont de poursuivre le développement économique de la ZA du Temple et de renforcer sa cohérence et son attractivité, tout en requalifiant l'entrée de ville par la RD 71.

Le secteur est découpé en 2 au PLUi : une zone 1AUia sur la partie Nord constructible sous conditions et une zone 2AUi sur la partie Sud qui sera constructible au moyen d'une modification du PLUi lorsque les questions de réseaux et de besoins d'extension éventuels de l'activité limitrophe, auront été résolus.

Comme leur aménagement doit être cohérent et lié, l'OAP couvre ces deux secteurs.

Dessertes, sécurité des accès et stationnement

- Gérer les accès aux sites par des principes d'accès, au Nord par la rue du Temple et à l'Ouest par la Rd 71.
- La desserte de la zone permettra de créer un axe qui deviendra l'épine dorsale de la desserte de la zone.
- Afin de limiter leur impact (visuel depuis la périphérie du site notamment), la majorité des stationnements devra être localisée aux bords de cet axe ou dans la partie centrale de la zone afin de ne pas les localiser en périphérie de zone.
- Des cheminements piétons pourraient venir accompagner ces espaces de desserte mais ce n'est pas un enjeu majeur à l'échelle de l'urbanisation de ce site.

Paysage, environnement

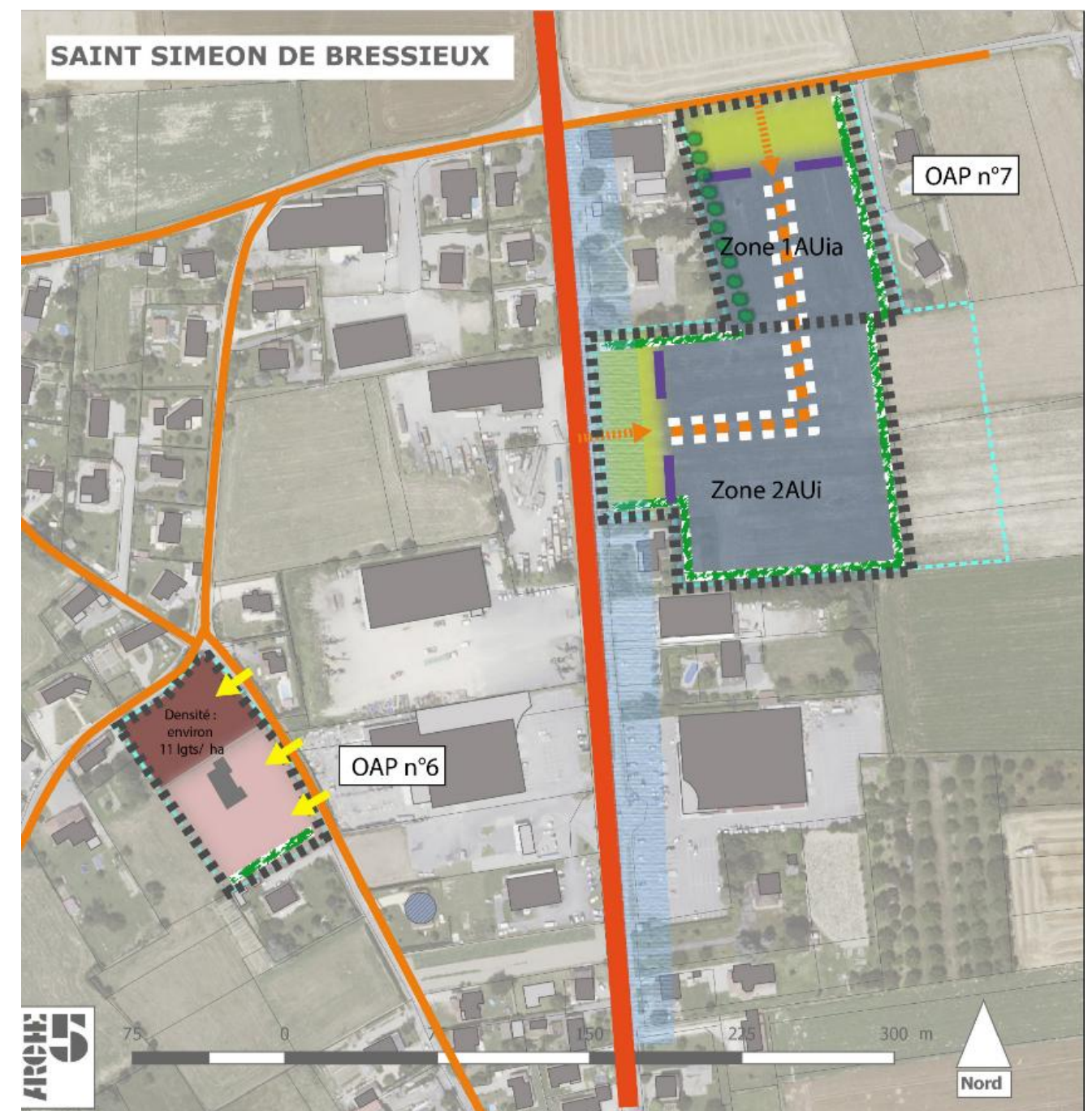
- Créer des aménagements paysagers le long des axes de desserte. Le projet devra présenter un volet paysager détaillé montrant la qualité du traitement de ces espaces.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant. Une haie localisée sur le document graphique doit être conservée au Nord / Ouest du site.
- En limite avec les zones agricoles, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- La zone 2AUi est concernée par la présence d'une zone de risques faibles de crue (Bc1 sur le règlement graphique). Les aménagements de la zone (réalisés sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et à priori par l'intercommunalité compétente en matière de développement

économique) ne devront pas aggraver le risque d'inondation et devront compenser la surface d'expansion des crues soustraite par les infrastructures et les constructions.



Qualité architecturale, urbaine, prise en compte des nuisances

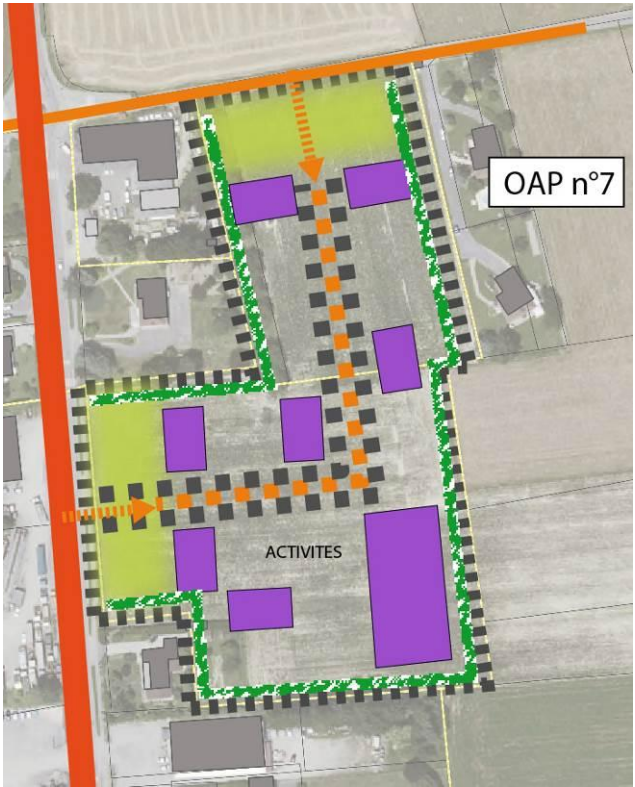
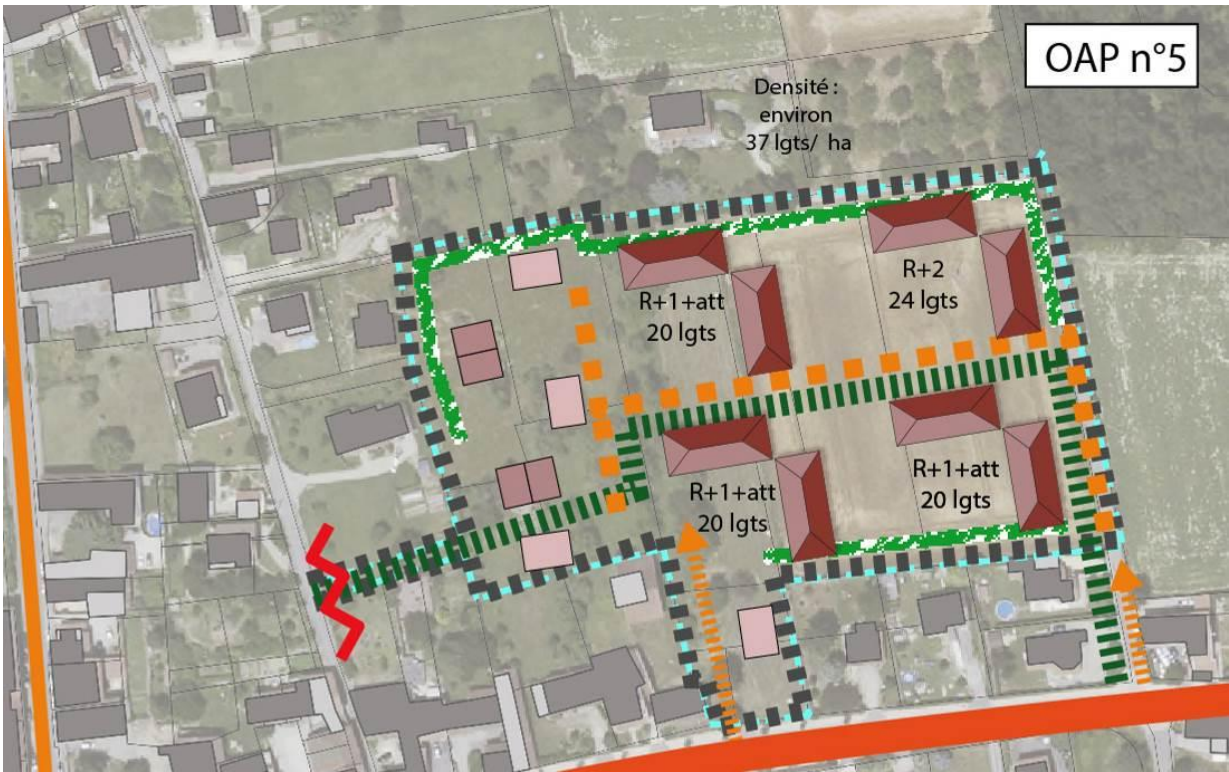
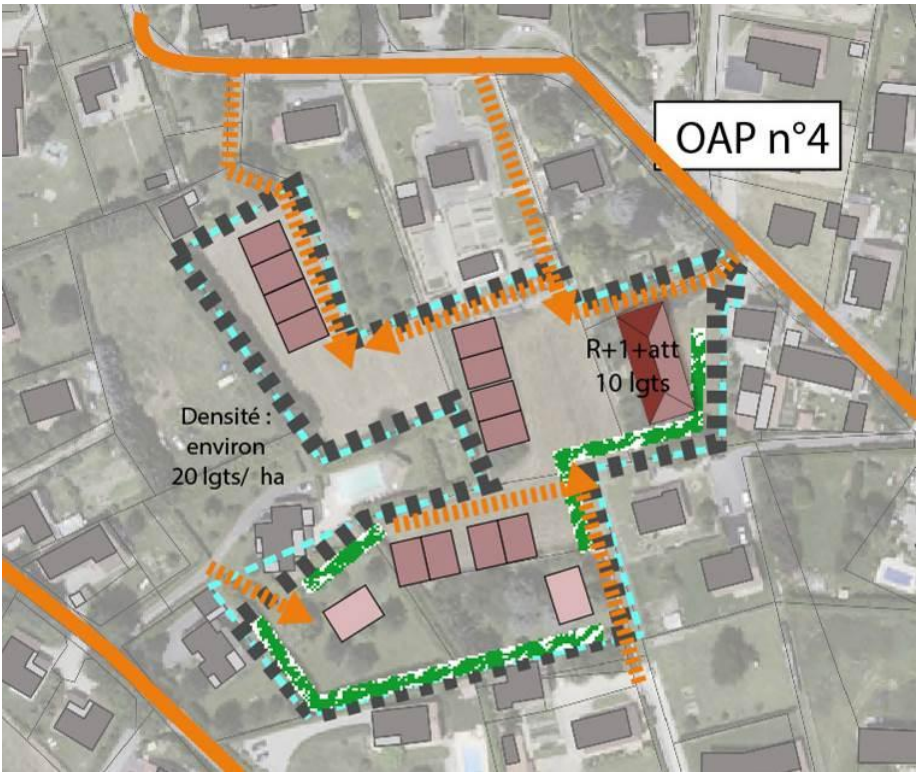
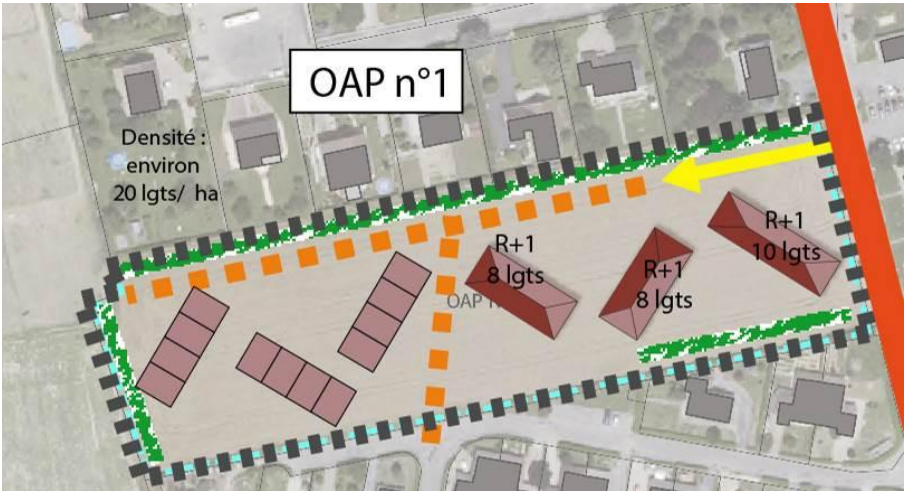
- Implanter les constructions de manière cohérente entre elles (par exemple comme les constructions périphériques) afin de proposer une organisation urbaine du site et une cohérence des implantations.
- Implanter les façades nobles le long des 2 axes de desserte pour garantir la qualité architecturale des futures constructions et pour créer un front bâti de qualité sur les secteurs les plus visibles depuis les grands axes de circulation. Le trait plein sur le graphisme ci-contre n'indique par un linéaire bâti mais un principe de localisation des façades nobles le long de ces axes.



ST SIMEON DE BRESSIEUX

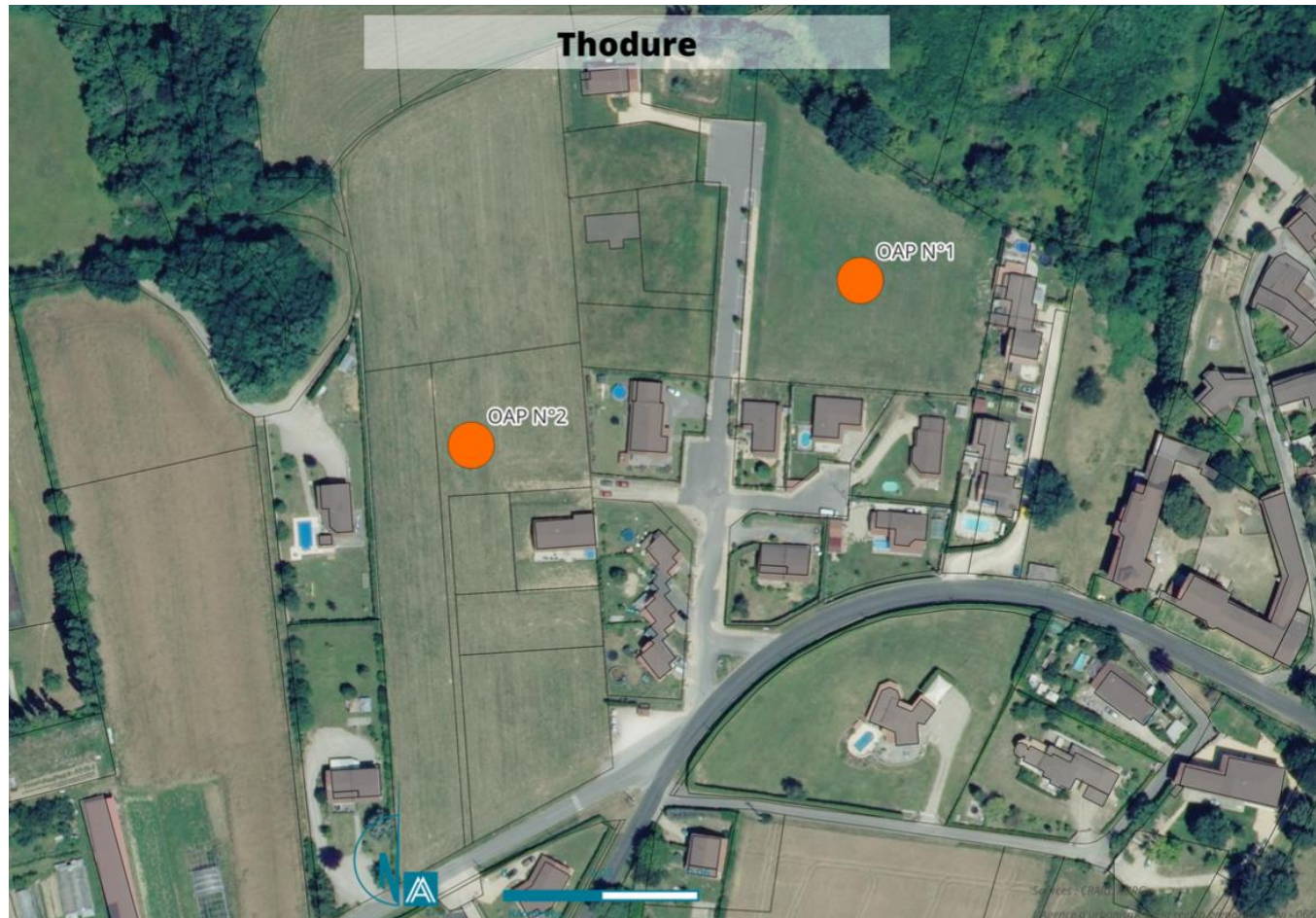


Illustration d'implantation et de typologies des constructions (à titre indicatif)



THODURE

Localisation des OAP sur la commune :



Présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés

Les 2 OAP de la commune de Thodure se situent à « Bouillat », en contre-haut au Sud du centre-bourg, à proximité de ce dernier et de ses équipements (écoles, mairie, ...), commerces et services.

Leur taille relativement importante et les conditions spécifiques d'ouverture à l'urbanisation et notamment la nécessité de réaliser des réseaux à l'intérieur des unités, ou les conditions d'accès aux zones, ont induit leur classement en zone « 1Aub ».

Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne sur chaque OAP :

OAP n°1 : tendre vers 17 logements / hectare

OAP n°2 : tendre vers 15 logements / hectare

Sensibilités environnementales

OAP n°1 : présence de risques naturels à prendre en compte dans l'aménagement de ce secteur.

Orientations et principes d'aménagement

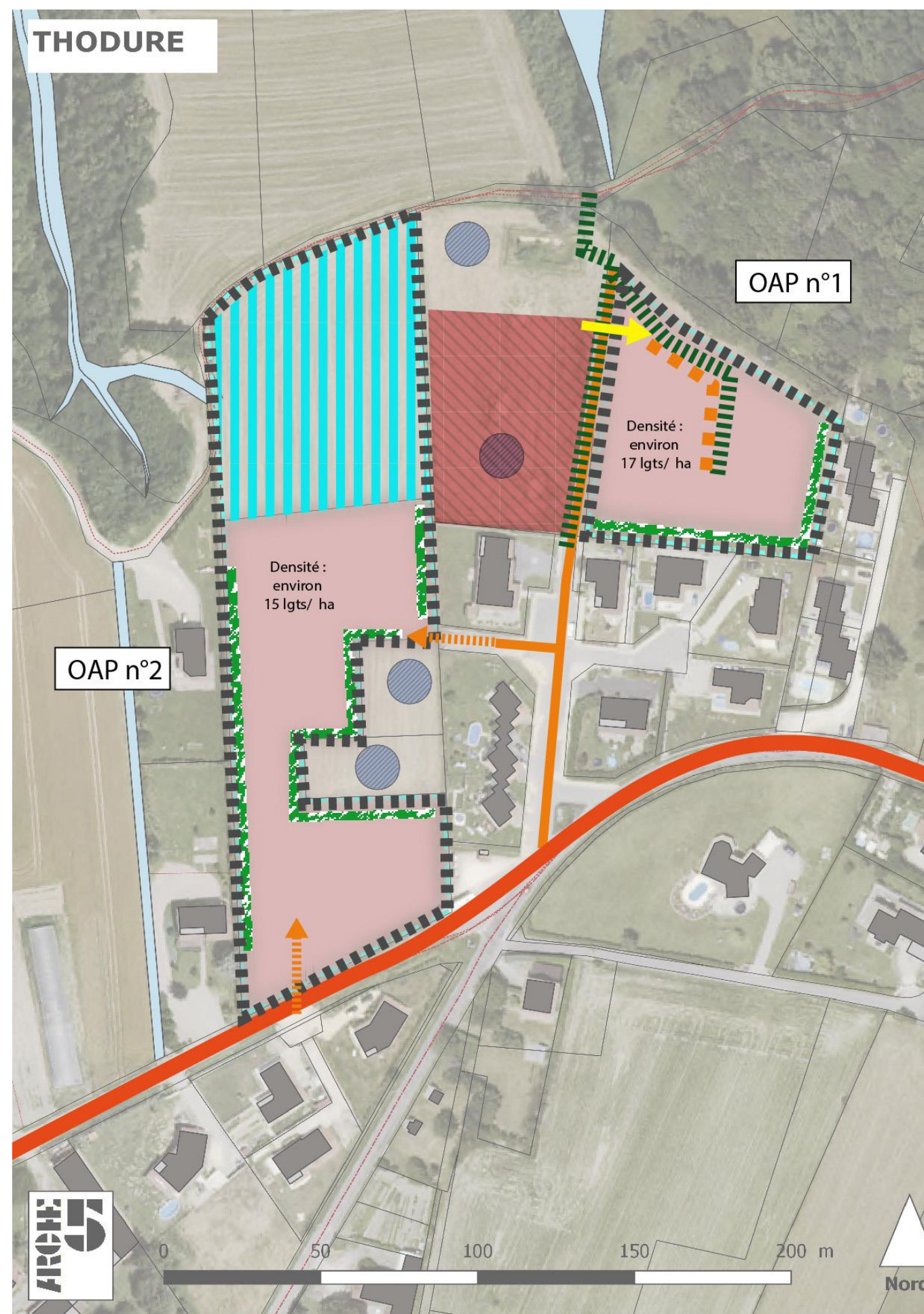
OAP n°1 :

- Un accès unique par le nord de la zone en utilisant la voie nouvelle.
- Créer une voie de desserte interne qui desservira tous les logements.
- Développer des cheminements modes doux en direction du Nord (connexion avec le cheminement du Bois Cornoud) et en interne de la zone.
- Gérer les eaux pluviales en interne (raccordement au bassin de rétention et / ou traitement sur la parcelle).
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

THODURE

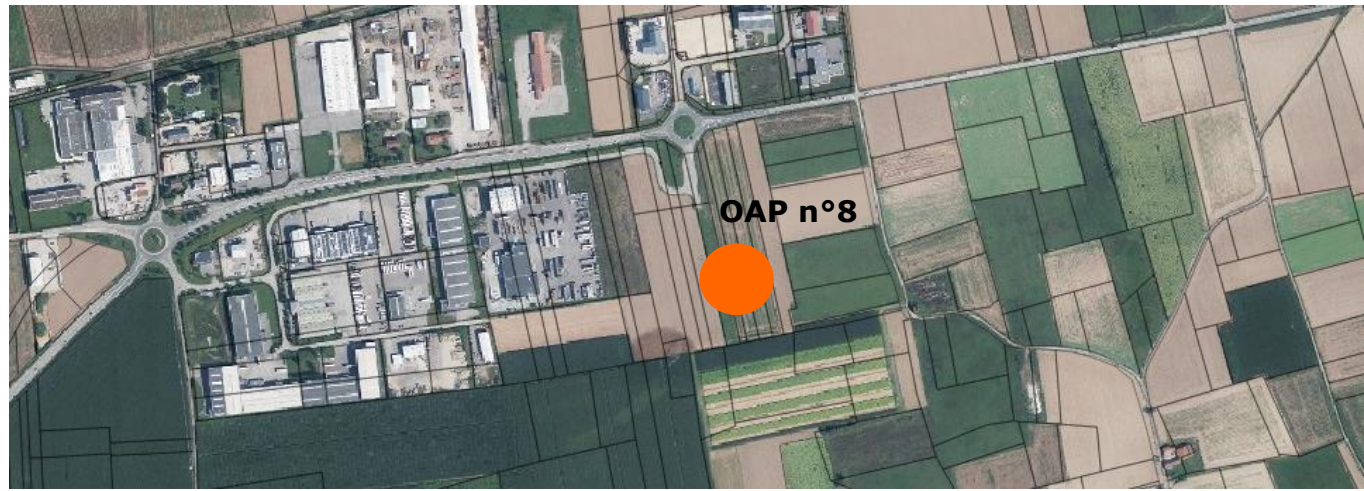
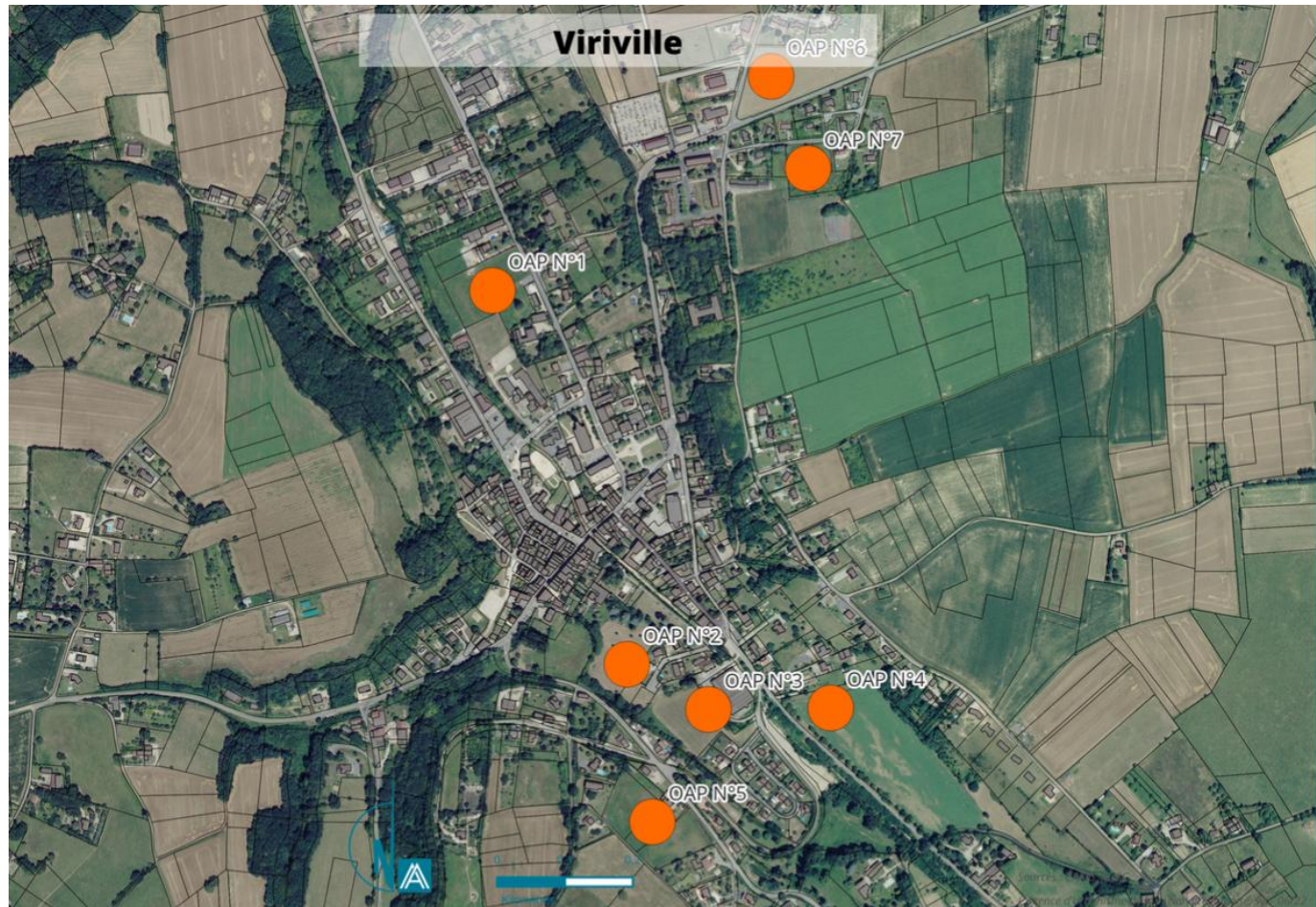
OAP n°2 :

- Gérer les accès au site par des principes d'accès, la parcelle étant desservie par deux voies : par la voirie du lotissement du Champ Rousset l'Est et par la route de Marcollin (RD, après accord du service gestionnaire) au Sud.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Intégrer la problématique de gestion des eaux pluviales par un bassin au Nord de l'OAP.
- Proposer une densité adaptée à leur environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.



VIRIVILLE

Localisation des OAP sur la commune :



Présentation du contexte du site et de son environnement et des enjeux identifiés



Les 8 OAP de la commune de Viriville se décomposent en « familles » :

- Les OAP n°6 et 7 présentent des physionomies semblables : ce sont des espaces interstitiels (souvent des dents creuses urbanisées sur 3 côtés) situés entre des habitations existantes. Elles sont situées au Nord de la partie centrale de la commune sur le haut de colline. Elles sont classées en zone « UC » car elles sont plus proches du centre.
- Les OAP n°1, 2, 3, 4 et 5 présentent des enjeux différents, notamment en termes de maillage, de capacité de constructions (taille des terrains) ou de densité au vu de leur situation dans la commune.
- L'OAP n°3 concerne un secteur avec la présence d'une activité existante pouvant se développer.
- Les OAP n°6 et 7 présentent surtout des enjeux en termes de densité, de gestion des accès et de traitement paysager des franges.
- L'OAP n°8 concerne l'extension de la ZAE intercommunale Porte de Chambaran qui intègre des enjeux liés à la présence de risques naturels et d'une zone de sauvegarde.

Densités

Réduire la consommation foncière en incitant à atteindre une densité moyenne sur chaque OAP :

OAP n° 1 : tendre vers 39 logements / hectare

OAP n°2, 3, 4 : tendre vers 25 logements / hectare

OAP n°5 : tendre vers 20 logements / hectare

OAP n° 6 et 7 : tendre vers 16 logements / hectare

Mixité sociale

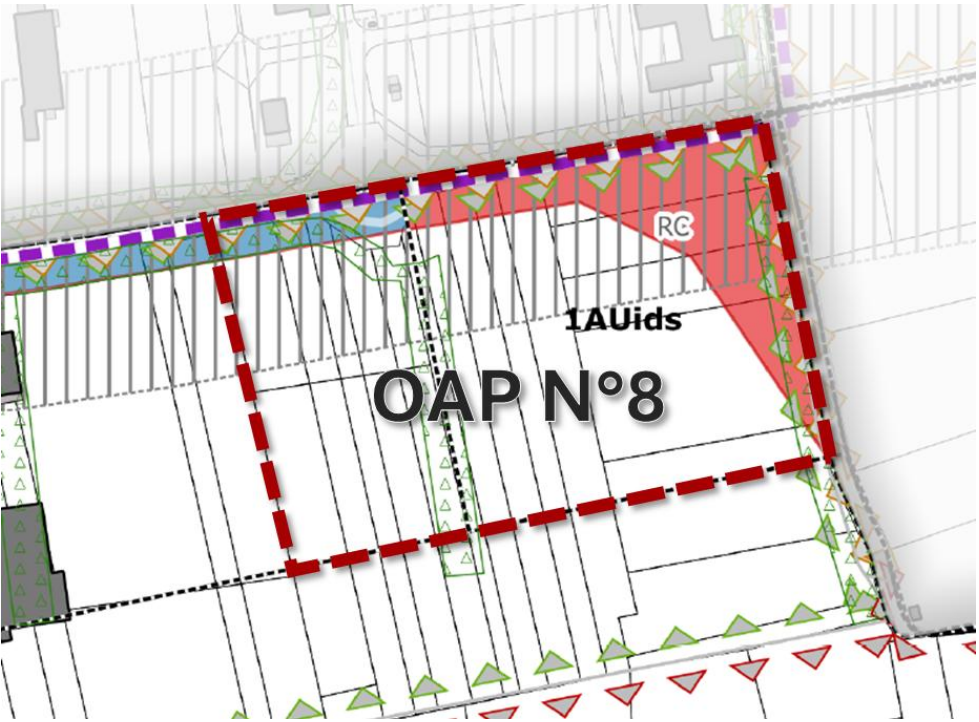
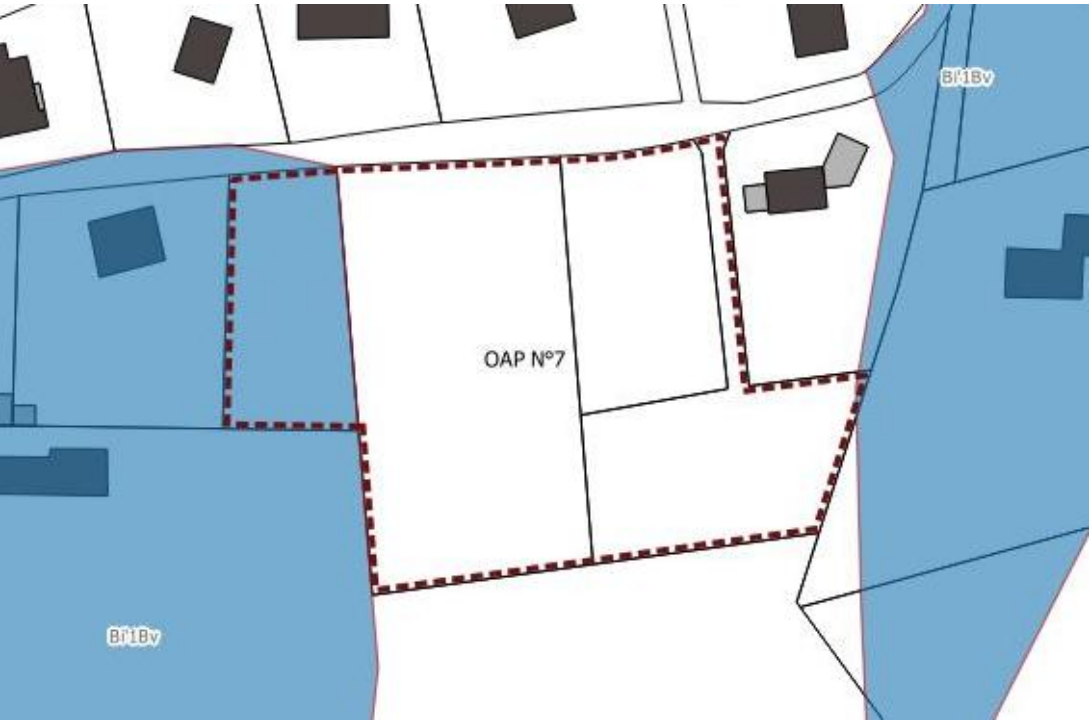
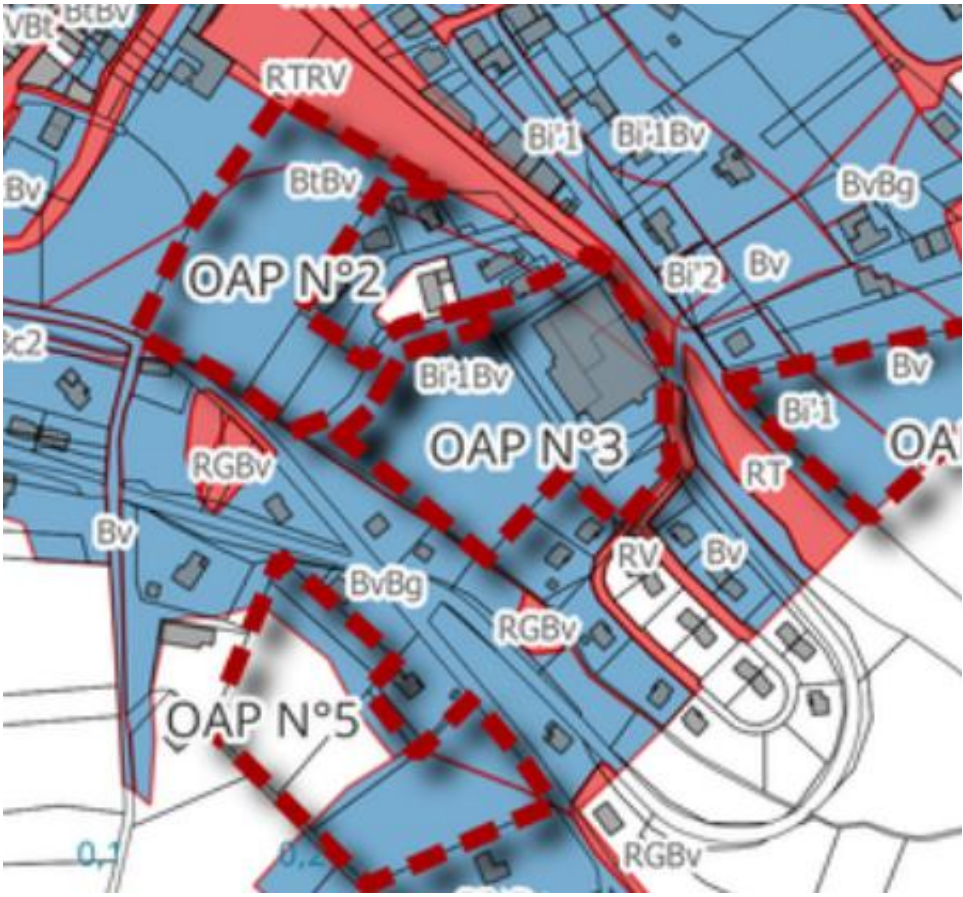
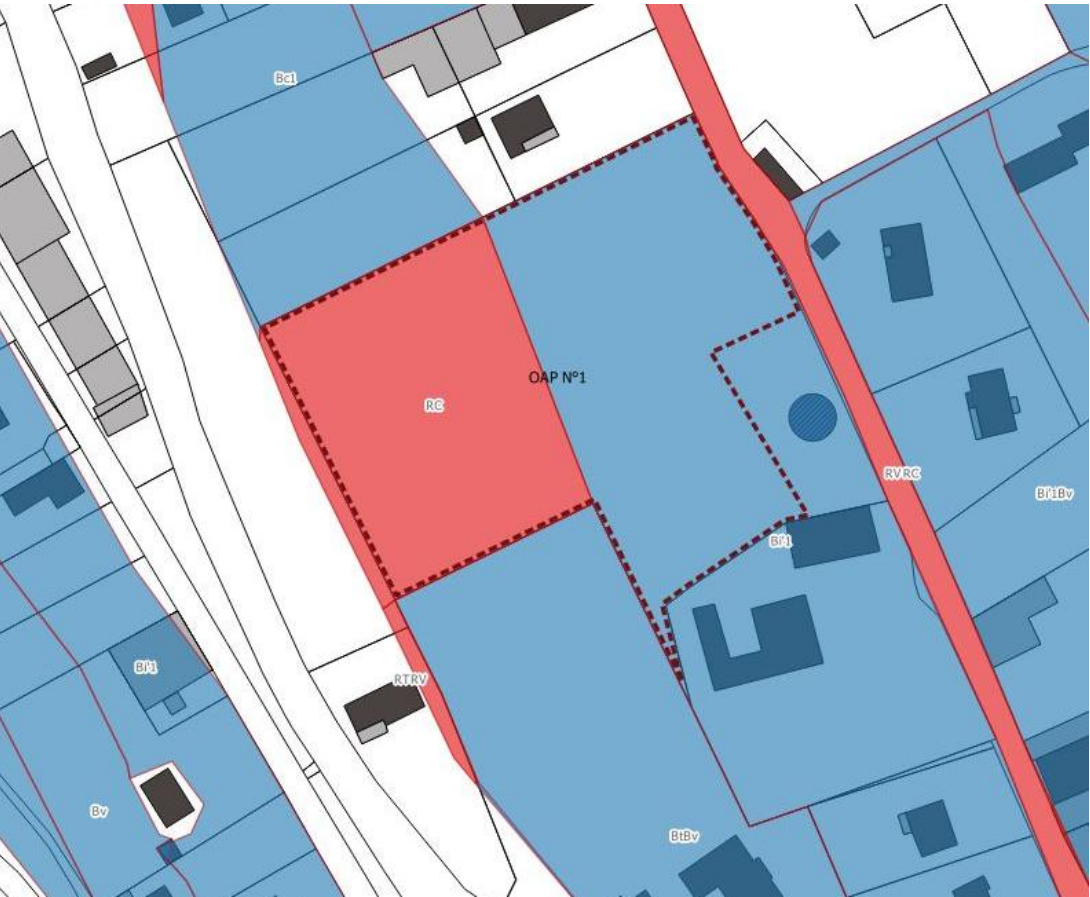
OAP n°1 : réaliser à minima 18 LLS

Sensibilités environnementales

OAP n°1, 2, 3, 4, 5, 7 et 8 : présence de risques naturels à prendre en compte dans l'aménagement de ces secteurs.

OAP 2 et 3 en partie dans l'Espace Alluvial de Bon Fonctionnement du torrent de la Pérouse, à intégrer à l'aménagement de ces secteurs.

VIRIVILLE



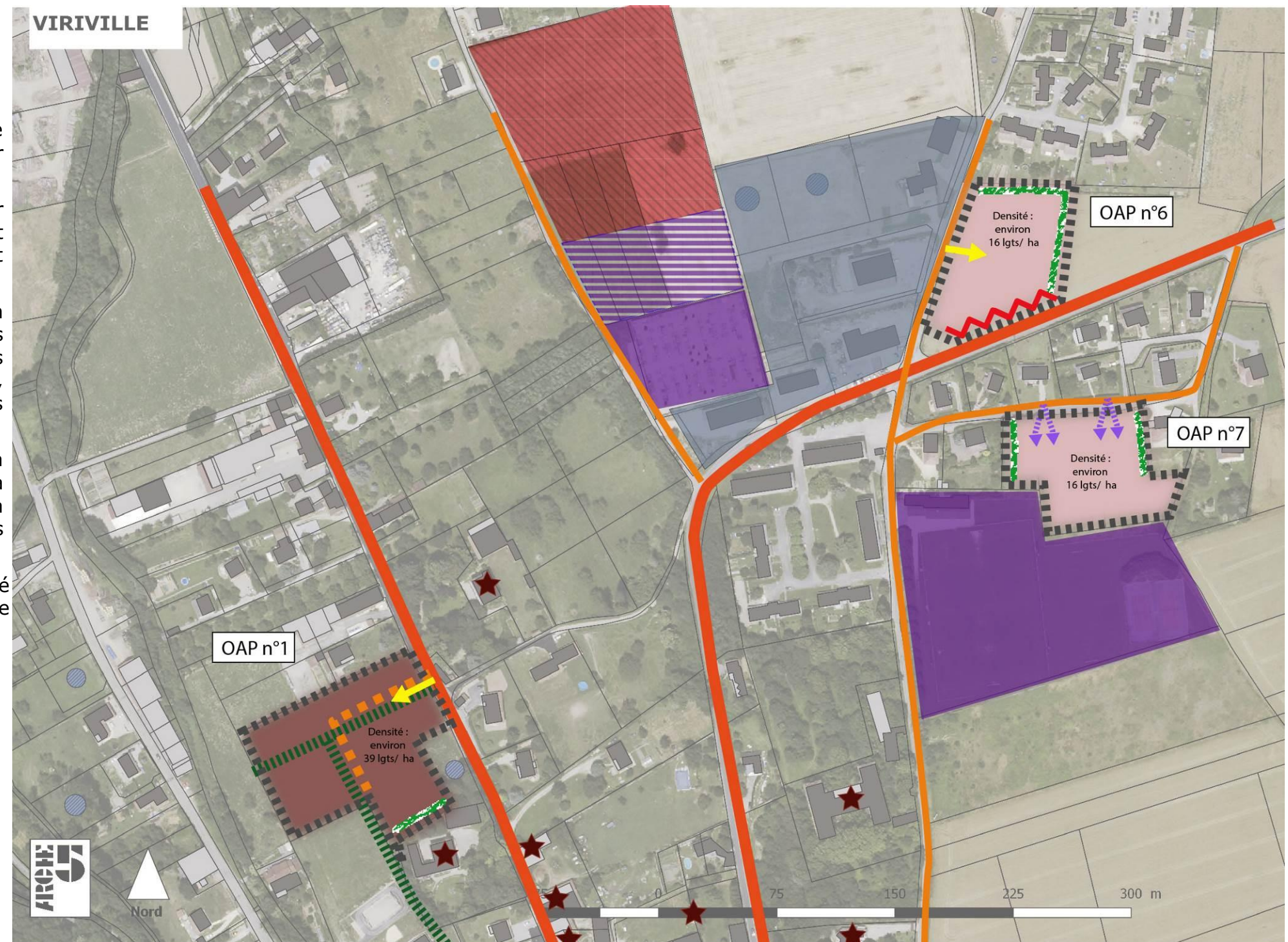
VIRIVILLE



Orientations et principes d'aménagement

OAP n°4, 6 et 7 :

- Gérer les accès aux sites, soit par :
 - Un accès unique,
 - Ou un principe de regroupement des accès,Selon les sites.
- Pour l'OAP n°6, interdire l'accès par la route de Chatenay, celui par le chemin du Brin d'Amour étant plus sécurisé.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- En limite avec les zones agricoles, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Pour l'OAP n°4 : proposer une densité adaptée à son environnement bâti (peu de constructions à proximité et donc une gêne moindre) et à sa situation dans la commune : plutôt type maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs.
- Pour les OAP n°6 et 7 : proposer une densité adaptée à leur environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.



VIRIVILLE

Orientations et principes d'aménagement

OAP n°1

- Une parcelle appartenant à la commune de Viriville très bien située en entre Nord du centre-bourg.
- Afin de limiter les accès et de les sécuriser, un accès unique depuis la RD 156.
- Une desserte interne de la zone qui ne nécessite pas nécessairement de maillage.
- Accompagner cette voirie de desserte interne par un cheminement piéton qui permet également de relier l'ensemble du tènement au centre du bourg ancien par un chemin sécurisé.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à sa situation dans la commune (au plus près du centre-bourg) : plutôt type maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs.

OAP n°2 :

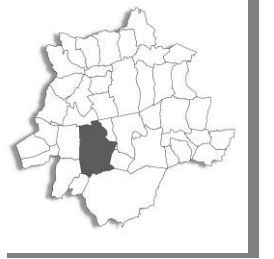
- Un ilot composé de parcelles dont certaines appartiennent à la commune de Viriville et dont les accès sont assez contraints par la présence du torrent de la Pérouse à l'Est.
- Interdire les accès au sud / Ouest par la RD 156, cet accès étant jugé trop dangereux.
- Un seul accès à l'ensemble de l'OAP n°2 qui s'effectuera par le Nord du site
- En interne de l'OAP des voiries secondaires seront créées pour desservir l'ensemble des constructions, ainsi que des cheminements piétons, notamment pour relier l'ensemble du quartier au centre du bourg ancien.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires en contact avec l'urbanisation existante (et constituée d'une urbanisation peu dense type pavillonnaire) et plutôt maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs sur les autres parties du site.

OAP n°3 :

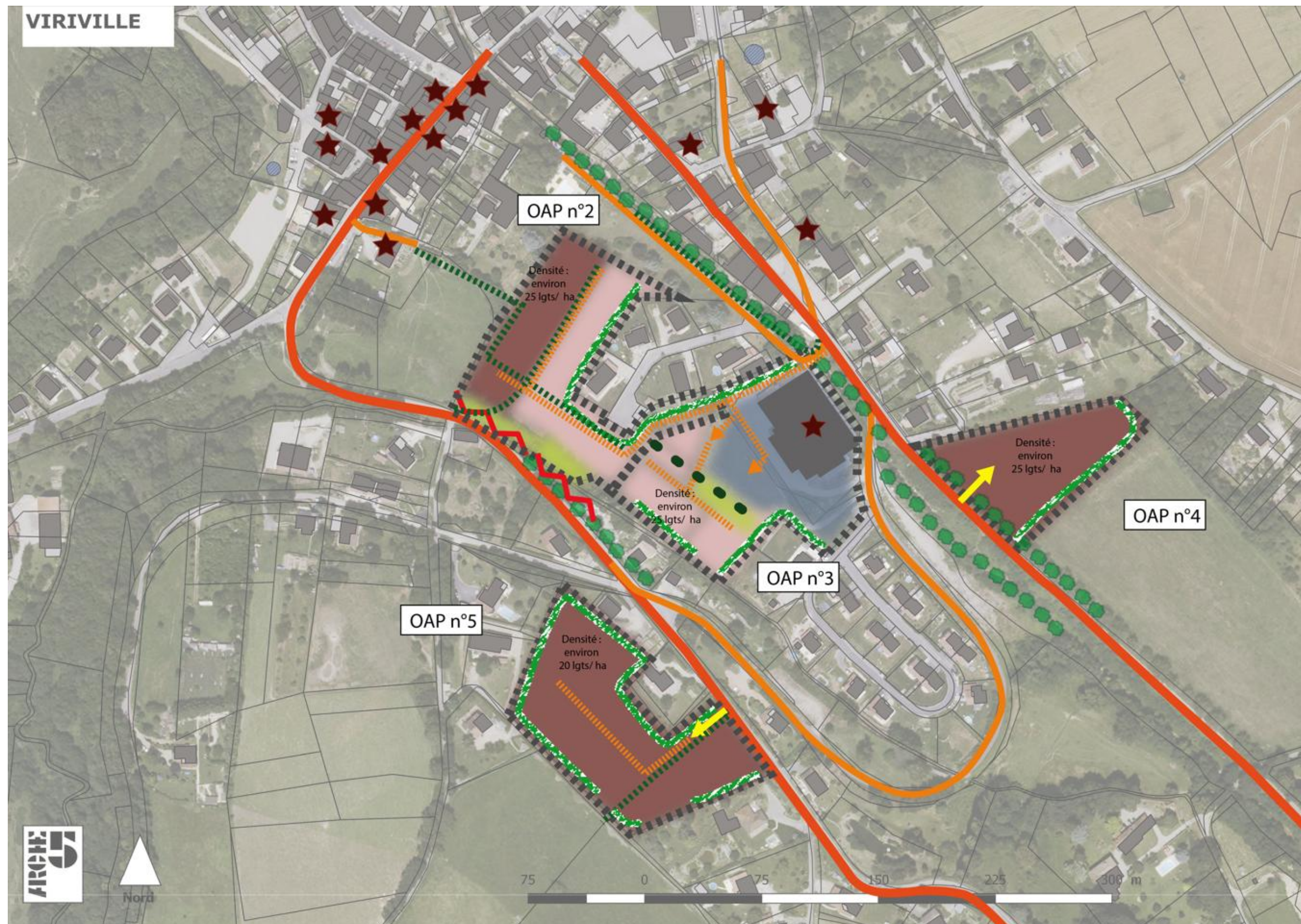
- Un ilot urbain occupé actuellement au Nord par une activité qui pourra se développer, dont les enjeux concernent surtout la mise en valeur du patrimoine. Une partie du bâtiment existant en partie Nord est protégé dans le PLU, l'objectif est donc de le conserver et de le valoriser.
- Un accès au secteur de l'OAP n°3 qui s'effectuera uniquement par la route d'accès publique existante au Nord/Est. Le secteur a vocation d'activités pourra avoir un fonctionnement autonome par un branchement sur la voie de desserte associé à cet accès.
- En partie centrale réaliser un espace vert « tampon » paysager agrémenté d'une haie permettant de créer une interface qualitative entre le secteur d'activités au Nord et le secteur d'habitat au Sud.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- En partie Sud de l'OAP, proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt maisons groupées, jumelées ou intermédiaires.

OAP n°5

- Un accès unique depuis la route de Roybon afin de le sécuriser.
- Un mode doux (cheminement piéton ouvert au public) qui accompagne la voirie de desserte interne et permet de traverser le tènement du Nord au Sud.
- En limite avec les zones bâties existantes, réaliser un aménagement paysager de qualité permettant de respecter et de s'intégrer au paysage bâti et végétal existant.
- En limite avec les zones agricoles, réaliser un aménagement paysager végétal fait de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement, favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Proposer une densité adaptée à son environnement bâti : plutôt type maisons groupées, jumelées ou intermédiaires en contact avec l'urbanisation existante (et constituée d'une urbanisation peu dense type pavillonnaire) et plutôt maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs sur les autres parties du site.



VIRIVILLE



VIRIVILLE

Orientations et principes d'aménagement de l'OAP n°8 :

VOCATION DES ESPACES ET CONTRAINTES

- Les constructions et aménagements devront garantir une transparence visuelle depuis la RD519 vers le grand paysage et en particulier les collines de Chambaran aux points localisés le schéma d'aménagement.
- Les constructions et installations réalisées devront s'intégrer au mieux dans le paysage et respecter les principes préexistants :
 - Façades neutres en nuances de gris, sans enseignes trop voyantes ;
 - Volumes principalement implantés en peigne vis-à-vis de la RD519, dont le décalage permet de maintenir des ouvertures visuelles ;
 - Gabarits homogènes sans grandes hauteurs.



Références de constructions situées dans la zone d'activités à proximité de l'OAP

- En cas d'implantation de constructions dans une bande 75m par rapport à l'axe de la RD519, ces dernières devront respecter l'alignement tracé sur le schéma d'aménagement.

ACCES ET DESSERTE

- Aucun accès possible directement depuis la RD519, les accès se feront depuis la contre-allée réalisée en parallèle de cet axe ou en prolongement du rond-point. Les façades d'accès possibles sont figurées sur le schéma d'aménagement (les flèches sont indicatives).

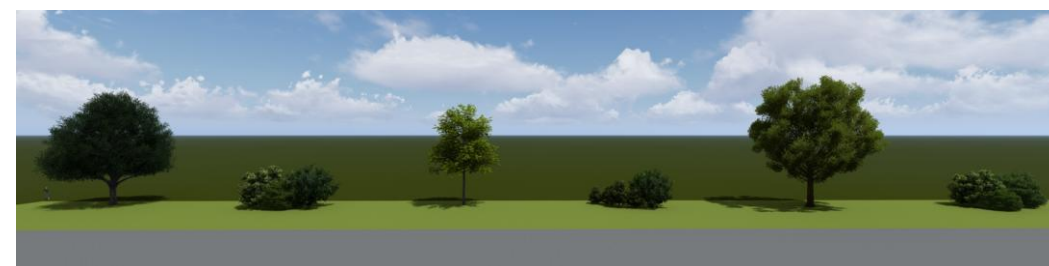
- Les constructions, installations, aire de stationnements et mouvements de terrains pourront être réalisés sur le périmètre délimité sur l'espace à vocation économique, à l'exception du périmètre concerné par un risque fort RC (cf. carte et règlement des risques du PLUi).
- La voie modes doux déjà réalisée le long de la contre-allée sera valorisée et mise en connexion avec le réseau du territoire pour favoriser ces modes de déplacements.

AMENAGEMENTS EXTERIEURS ET PAYSAGERS

- Les espaces non utilisés seront en partie arborés et en partie maintenus en herbe, afin notamment de répondre aux besoins de la faune locale.
- L'espace en herbe entre la RD519 et la contre-allée participera à la gestion naturelle des eaux pluviales. De manière générale, il est recommandé mettre en place des systèmes d'économie des besoins en eau et d'utilisation des eaux pluviales, notamment pour l'arrosage des espaces verts.
- Les abords de la zone d'activité seront plantés, comme précisé dans le schéma d'aménagement, de haies champêtres, libres et diversifiées, composées d'arbustes et d'arbres de petit développement. Les plantations déjà réalisées dans la zone d'activité serviront de référence.



Références de haies végétales à mettre en place située à proximité de l'OAP



Principe de composition des haies végétales

VIRIVILLE

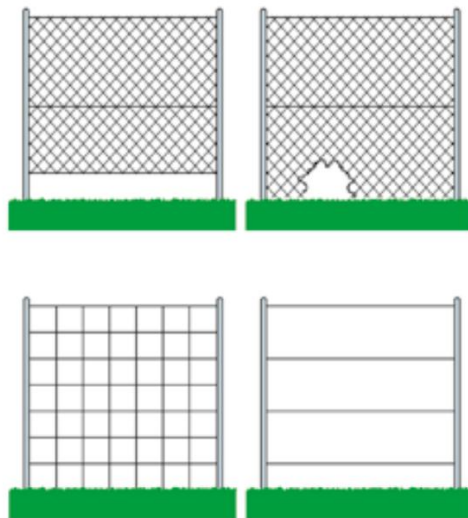


BIODIVERSITE : HABITATS FAVORABLES A LA FAUNE LOCALE

- Maintenir un secteur en prairie sur la partie nord-est de la zone afin de permettre une gestion favorable aux espèces des milieux ouverts. Ce secteur ne doit pas être construit ni aménagé.
- Créer des haies arbustives peu denses, constituées d'essences locales et variées favorables aux espèces volantes (oiseaux, chiroptères, ...).
- Maintenir ou aménager des perméabilités petite faune sur les clôtures (exemple : passage de 15 à 20 cm au niveau du sol)

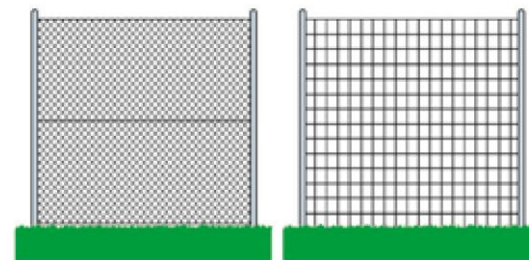
A favoriser

Exemples de clôtures permettant le libre passage de la petite faune. Ces méthodes (espace ou trous au pied) peuvent également être appliquées aux murs et palissades.



A éviter

Exemples de délimitations ne permettant pas le déplacement de la petite faune.





V – ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D’OUVERTURE À L’URBANISATION DES ZONES AU

Communes	Zones 1AU <u>avec</u> équipements publics internes nécessaires à leur mise en oeuvre, et matérialisés par des emplacements réservés/servitudes de prélocalisation en planche graphique	Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation liée à la réalisation des équipements publics internes
Champier	1AUb (OAP3)	2025-2027
Faramans	1AUc (OAP3)	2023-2025
	1AUeF (OAP4)	2023-2025
Gillonnay	1AUb (OAP6)	2023-2025
La Cote Saint André	1AUia (OAP9)	2023-2025
Marcillolles	1AUb (OAP4)	2023-2025
	1AUb (OAP5)	2023-2025
Pajay	1AUb (OAP1)	2023-2025
Saint Etienne de Saint Geoirs	1AUb (OAP2)	2023-2025
	1AUia (OAP9)	2023-2025
Sillans	1AUb (OAP4)	2023-2025
	1AUb (OAP8)	2026-2028
Saint Clair sur Galaure	1AUc (OAP3)	2029-2031
Communes	Autres zones 1AU <u>sans</u> équipements publics internes nécessaires	Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation
Toutes communes concernées		Ouverture à l'urbanisation immédiate
Communes	Zones 2AU	Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation
Toutes communes concernées		Leur ouverture à l’urbanisation ne sera possible : Que lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone (R151-20 du Code de l’Urbanisme) Qu’après justification préalable de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées (U et 1AU) et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (L-153-38 du Code de l’Urbanisme) Qu’après la réalisation d’une étude permettant de justifier de la gestion du risque pour les zones concernées par la présence de risques naturels (zones rouges identifiées au plan graphique 4.2.3). En ce sens, sous réserve que ces conditions soient remplies, ces zones ne pourront être ouvertes à l’urbanisation qu’à moyen terme (période 2024 – 2027) ou long terme (2027 et +) au regard de l’application des PLUi ayant débutée début 2020.
Complémentairement Brezins	2AUe	2029-2031
Complémentairement Faramans	2AU (OAP2)	2027-2029 (réalisation de l'ER23 : élargissement de voirie et cheminement doux
Complémentairement Saint Geoirs	2AU	2027-2029 (réalisation de l'ER4 : Bassin de rétention