



Plus d'informations sur : www.reyrieux.fr



3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Reyrieux – Modification n°5

Arrêtés de prescription en date du 28 février 2025

Enquete publique du X au X

Approbation de la procédure par délibération en date du XX

CADRE REGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), définies par les articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme, précisent, sur des quartiers ou secteurs, les conditions d'aménagement qui vont garantir la prise en compte des qualités architecturales, paysagères et urbaines des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité lors de la délivrance d'une autorisation du droit des sols (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable...). Au-delà de l'obligation réglementaire, les OAP sont des outils prospectifs d'aménagement. Elles permettent de se projeter sur les attendus de l'opération urbaine prévue. Sur la base d'éléments de diagnostic, elles dressent les invariants de l'opération. Les OAP prévoient également une capacité d'accueil prévisible en termes de logements, en conformité avec les objectifs de production définis par les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schémas graphiques traduisant concrètement le projet d'aménagement.

La commune de Reyrieux a défini cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles en zones U et AU. Elles portent sur des zones à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager.

Ces OAP se composent d'une partie écrite et d'une partie graphique. À ce titre, tout projet, public ou privé doit être compatible avec les orientations définies dans le présent document tout en étant conforme avec le règlement écrit de la zone concernée par le projet.

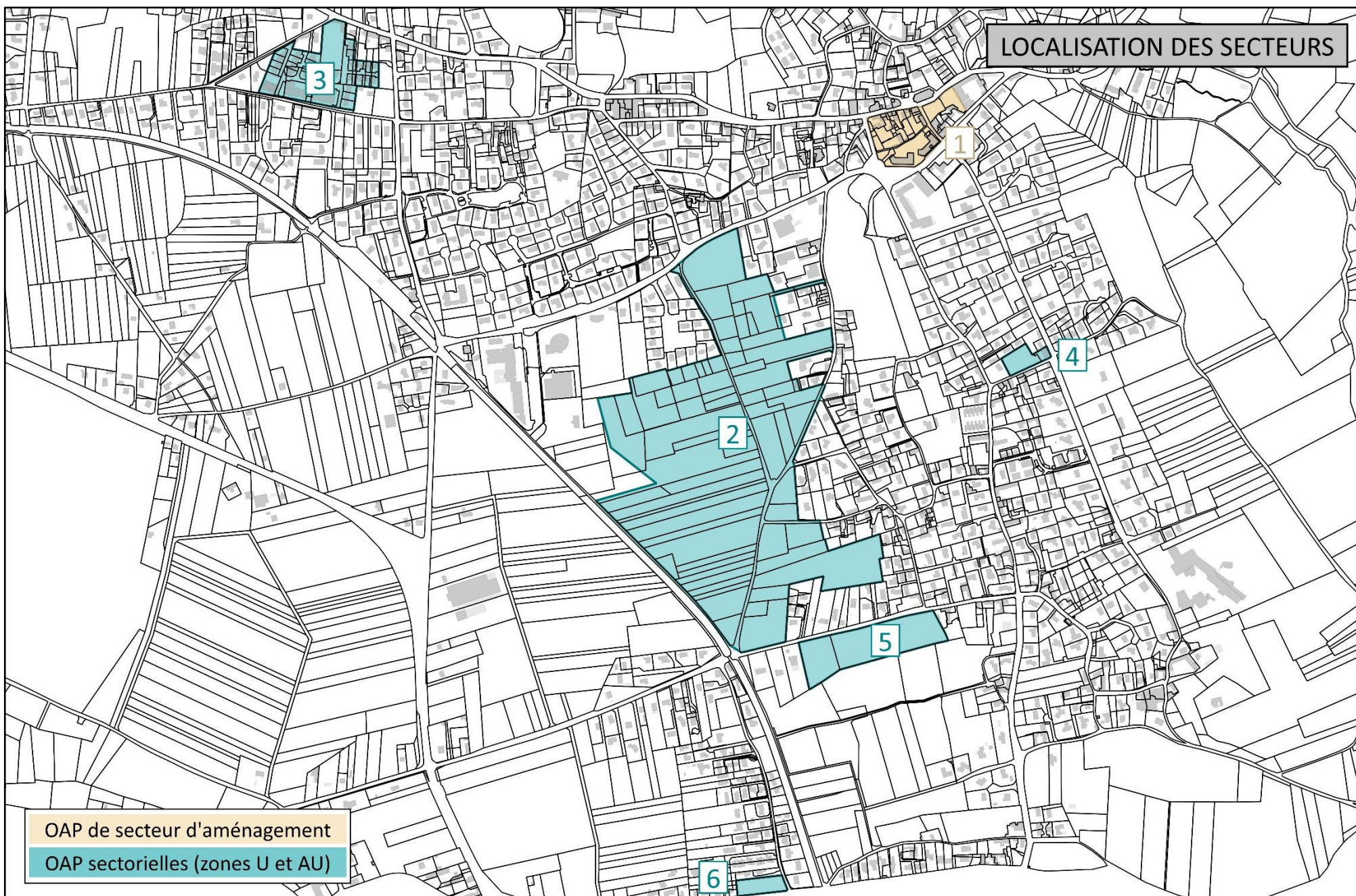
Par ailleurs, une Orientation d'Aménagement et de Programmation "secteur d'aménagement" dite sans règlement a été mise en œuvre.

En application de l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme, et contrairement au règlement écrit qui s'applique dans un rapport de conformité, elle s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions lorsqu'elles sont exprimées de manière qualitative.

Les OAP "secteur d'aménagement" garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD et, dans cet objectif, portent au moins sur :

- la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- la mixité fonctionnelle et sociale,
- la qualité environnementale et la prévention des risques,
- les besoins en matière de stationnement,
- la desserte par les transports en commun,
- la desserte des terrains par les voies et réseaux.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation se compose d'une partie écrite intégrant des principes d'aménagement à respecter (objectifs quantitatifs) et des orientations d'ordre qualitatif s'attachant aux résultats laissant une marge d'adaptation quant aux formes et aux moyens pour y parvenir.



N°	Nom du secteur	Zonage	Superficie (en m²)	Densité moyenne (logements par hectare)	Nombre de logements				Typologie batie
					Existants	Nouveaux	Sociaux	Total	
1	Coeur de village	UA	13 000	150	190	14	7	204	Logements collectifs
2	Le Bret	1AUb 1AUI N L	110 000	50	0	553	221	553	Logements collectifs, intermédiaires et individuels
3	Varennes 1	1AUa UB	20 500	50	94	6	69	100	Logements collectifs, intermédiaires et individuels
4	Veissieux le Haut	UB	2 711	35	0	10	5	10	Logements collectifs et/ou individuels
5	Pres de Veissieux	1AUa	17 615	35	0	65	33	65	Logements collectifs, intermédiaires et/ou individuels
6	Minimes	UB	2 603	35	0	9	5	9	Logements collectifs et/ou individuels
TOTAL						657	340		

Ce tableau a pour objectif de synthétiser les objectifs de densité et de création de logements par secteur. La superficie prise en compte pour les calculs intègre les espaces publics et/ou communs ainsi que les zones à destination d'habitation.

OAP N°1 – COEUR DE VILLAGE

Le site constitue la porte d'entrée du cœur du village dans un secteur dense à développer. Il s'étend sur une superficie de 13 000 m².

La zone comprend des emprises publiques (parkings, jardins, voies, cheminements doux et espaces de jeux) et des constructions à usage divers dont plusieurs bâtiments d'habitation (individuel et collectif). Elle intègre les rues commerçantes du centre à savoir Grande Rue, Rue Louis Antoine Duriat et Rue de la Place.

Le cœur du bourg présente une articulation à parfaire entre les axes commerçants, les liaisons viaires, les cheminements doux et les espaces publics.

La programmation de l'aménagement du cœur du village visant le réaménagement d'îlots autour d'une nouvelle voie doit permettre de réaffirmer la vitalité du secteur et le maintien des commerces, tout en répondant au développement démographique tel qu'il est identifié par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme.

Le maillage des espaces publics doit être réaffirmé afin de mieux identifier la fonction des espaces et répondre aux besoins d'une population en constante augmentation.

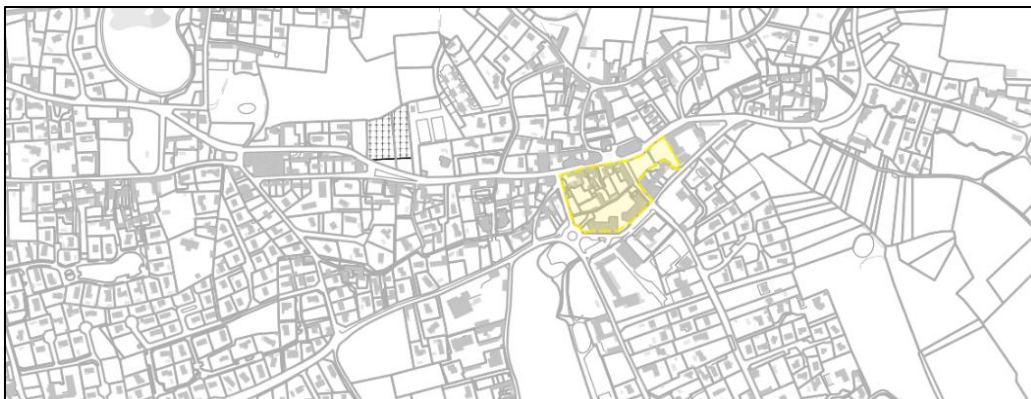
Les liens piétonniers entre les équipements publics sont à repenser en lien direct avec des espaces publics ponctuant les parcours quotidiens des Talançonnais.

AMBITIONS DU PROJET:

- Créer une voie structurante par l'utilisation de parcelles libres en vue d'améliorer le trafic routier et la sécurité des liaisons viaires
- Construire une maison de santé intégrant médecins, paramédicaux et pharmaciens dans un objectif d'amélioration de l'offre de santé existante
- Encourager le parcours résidentiel en développant une offre de logements répondant aux besoins de la population
- Développer l'activité économique et accompagner les mutations
- Faciliter l'accueil de nouveaux habitants en cœur de village
- Valoriser la Place de la Mairie pour en faire un lieu de vie et de rencontre sécurisé tout en répondant aux besoins de stationnement des commerces et services présents et à venir
- Encourager les modes doux et fluidifier le trafic routier

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

- Parcelles concernées : AM 140 à 142, AM 153, AM 170 à 179, AM 265 et 266, AM 376, AM 380, AM 403 à 405, AM 488 à 490, AM 493, AM 507 à 511, AM 535 à 538 et AM 633 à 637, AM 835 et AM 861 (13 000 m²)
- Zonage du Plan Local d'Urbanisme : UA
- Vocations : habitat, commerces et services
- Objectif de création de logements : 14 unités dont 7 locatifs sociaux



ELEMENTS DE PROGRAMMATION : VOCATION, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

L'aménagement de la zone a pour vocation de repenser la topographie du centre afin d'aboutir à une organisation adaptée aux enjeux et aux besoins de la commune.

Cette dynamique de développement vise à densifier l'espace urbain en application des objectifs du SCoT Val de Saône Dombes et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme, permettant de garantir une offre de logements au plus grand nombre et de renforcer l'attractivité économique du secteur.

Le projet repose principalement sur deux îlots stratégiques :

- Îlot A, à l'intersection de la Rue de Châteauneuf et de la Grande Rue : bâtiment à vocation mixte intégrant des logements collectifs aux niveaux supérieurs dans le but de renforcer la densité résidentielle du secteur
- Îlot B, entre la nouvelle voie publique et l'allée de la Talançonne : maison de santé regroupant médecins, paramédicaux et activités connexes dans le but de favoriser un accès élargi aux soins

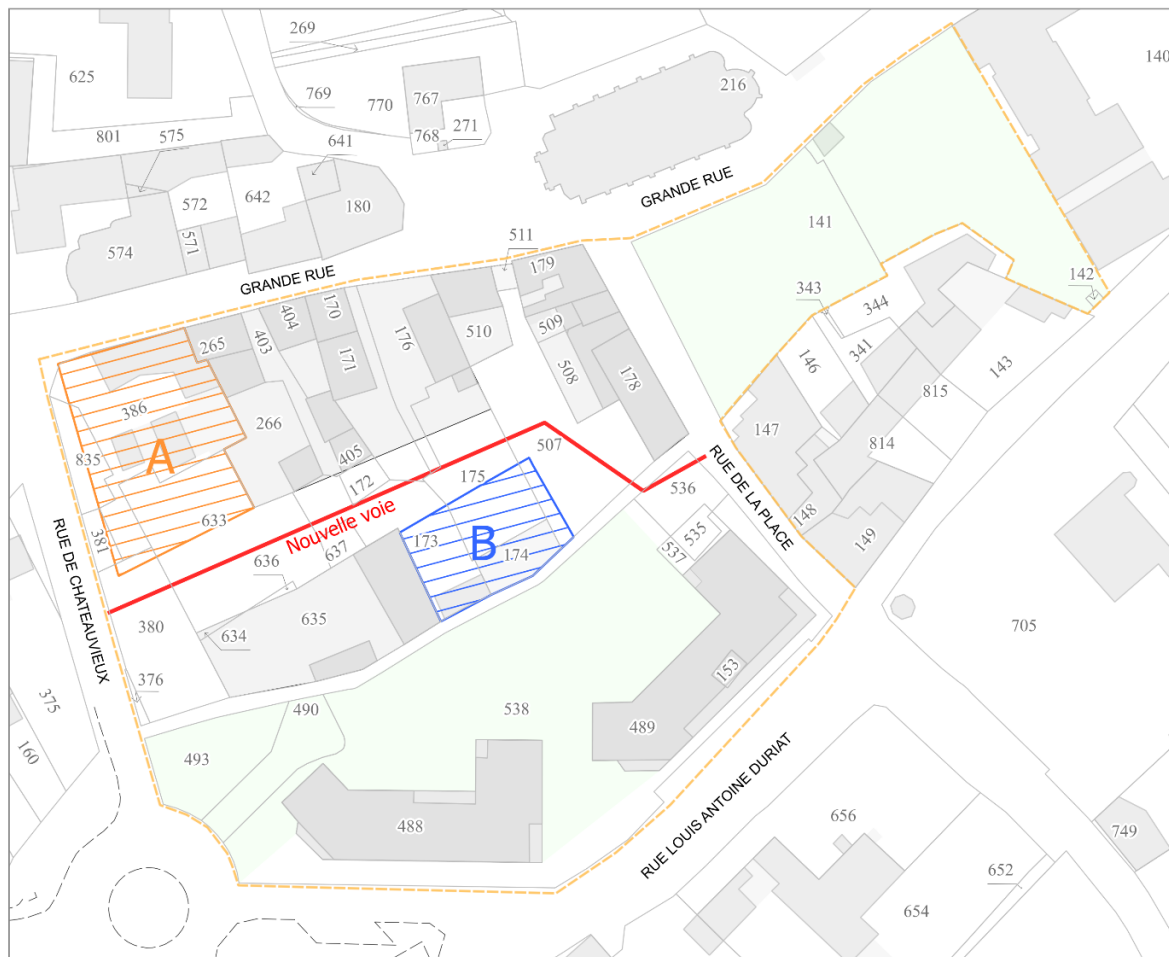
Les rez-de-chaussée des îlots peuvent permettre d'offrir une flexibilité d'usage (commerces, services, bureaux ou activités de santé), contribuant à l'animation et à la diversité fonctionnelle du secteur.

Dans un centre ancien marqué par la présence de bâtiments de caractère, le développement doit s'inscrire dans la continuité des formes et des typologies bâties. À ce titre, l'habitat collectif est donc visé pour les nouvelles constructions.

En accord avec les besoins recensés, les programmes incluant au moins deux logements, existants ou/et nouveaux, devront viser :

- Au moins 65 % de logements de type T2 ou T3
- Un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux (arrondi à l'entier supérieur)

Le développement de l'activité économique du secteur passe par le maintien des services et commerces existants. À ce titre, le changement de destination est prohibé pour les locaux et volumes intégrant une destination « commerces et activités de service ».



- | | | |
|---|--|---|
| — Création d'une voie traversante entre la rue de la place et la rue de Châteauneuf | Îlot à destinations mixtes (logements et commerces, services et bureaux) | Secteur à dominante d'habitat avec maintien des activités commerciales existantes |
| | Îlot réservé pour la création d'une maison de santé | Espaces publics paysagers |

LES ESPACES PUBLICS : DESSERTE, STATIONNEMENT ET ESPACES DE RENCONTRE

Depuis le début des réflexions, le projet d'aménagement s'appuie sur l'intention de réorganiser les îlots autour d'une nouvelle voie publique appelée « Rue du Docteur Guy Borel ». Son tracé part de la rue de la Place pour rejoindre la rue de Châteauneuf. A ce titre, deux intersections sont à aménager pour améliorer la sécurité des piétons, des véhicules et des vélos.

Cette nouvelle infrastructure répond à plusieurs objectifs :

- Assurer un accès sécurisé aux projets d'aménagement des îlots A et B, y compris à la maison de santé, qui nécessite des livraisons quotidiennes et l'intervention de véhicules de secours
- Améliorer la circulation rue de la Place caractérisée par un fort passage de véhicules, y compris les poids lourds pour les livraisons.

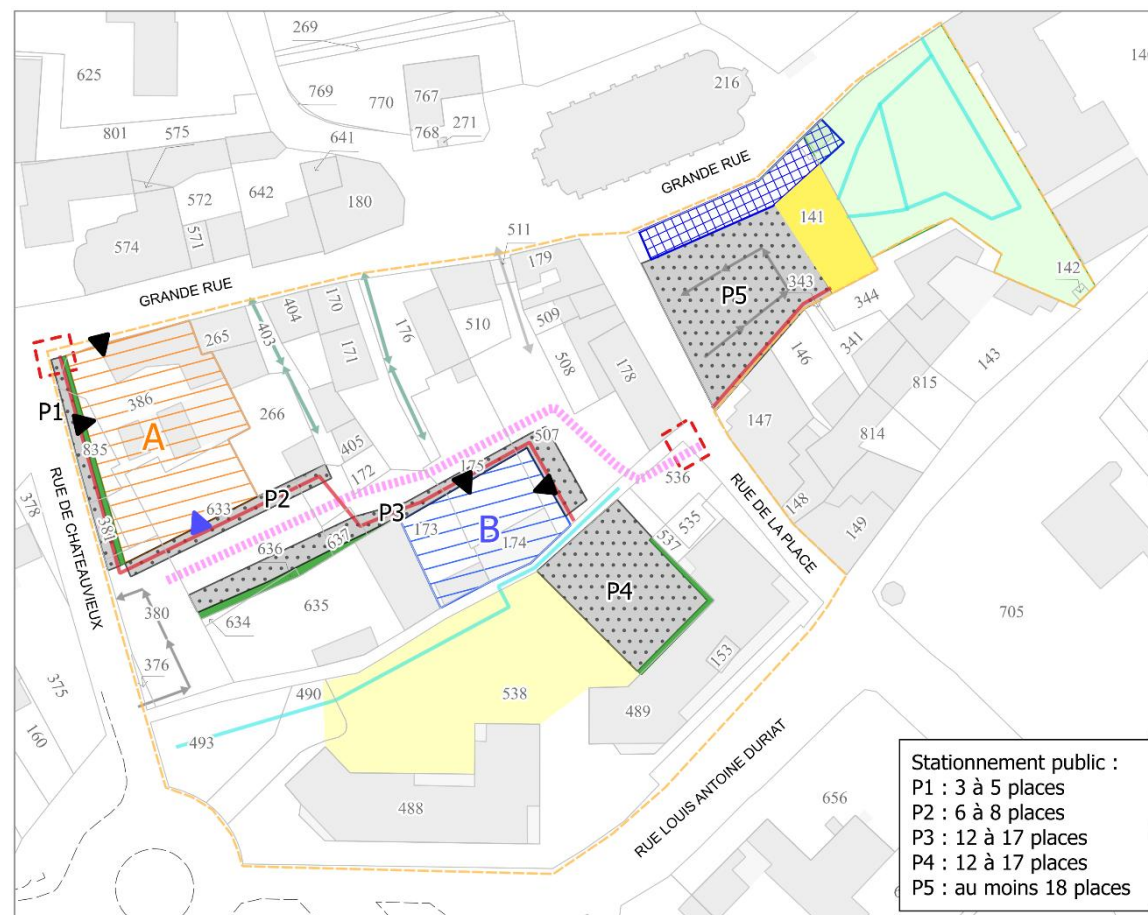
Le développement de nouvelles activités nécessite une augmentation de la capacité de stationnement. Dans ce but, des zones de stationnement sont projetées le long de la nouvelle voie, à l'est de la rue de Châteauneuf, et à l'emplacement actuel des jeux pour enfants, qui peuvent être déplacés et agrandis à l'ouest.

Il est conseillé de privilégier l'accès aux îlots par la nouvelle voie afin de sécuriser les déplacements. Cette orientation est à suivre pour les accès aux éventuels parkings souterrains.

Des espaces de transition paysagère seront créés en bordure des zones résidentielles, à l'est de la rue de Châteauneuf, en limite avec les logements situés rue Louis Antoine Duriat et sur la parcelle AM 635.

La modernisation de la place de la Mairie est prévue pour répondre aux besoins des commerçants, des associations et, plus largement, de la population. Le programme intègre les éléments suivants :

- Assurer un minimum de 18 places de stationnement pour satisfaire les besoins des commerces et services locaux
- Mise en place d'un cheminement doux pour rejoindre le jardin
- Aménagement d'une zone de rencontre reliant le jardin public à l'est aux espaces de circulation et au parking
- Construction d'une halle publique intégrant un espace de stockage, prévue au nord de la place.



Stationnement public :
P1 : 3 à 5 places
P2 : 6 à 8 places
P3 : 12 à 17 places
P4 : 12 à 17 places
P5 : au moins 18 places

Déplacements :

- Nouvelle voie publique
- Carrefour à aménager
- Voie secondaire à maintenir
- Voie privée existante
- Cheminement doux à préserver
- Cheminement doux à créer

Gestion des espaces :

- Ilôt A : bâtiment mixte
- Ilôt B : maison de santé
- Desserte possible des îlots
- Desserte à privilégier
- Espace de jeux pour enfants
- Zone de transition paysagère
- Poche de stationnement

Place de la Mairie :

- Espace de stationnement
- Emprise affectée à la construction d'une halle publique (bande de 5m)
- Voie interne à conforter
- Jardin public à préserver
- Zone de rencontre
- Cheminement doux à préserver
- Cheminement doux à créer

INSERTION URBAINE ET ARCHITECTURALE DANS LE TISSU ENVIRONNANT

La composition urbaine prévue vise à intégrer des éléments supplémentaires au cœur du village, en favorisant une forte densité au centre tout en maintenant des densités moyennes dans le reste de la commune (environ 30 logements à l'hectare).

Pour atteindre cet objectif, il est crucial de renforcer les fronts bâtis. Ainsi, le respect de l'alignement des voies publiques est visé pour tout nouveau projet de construction le long de la Grande Rue, de la Rue Louis Antoine Duriat, de la Rue du Docteur Guy Borel et de la Rue de la Place. Des parvis pourront être aménagés pour faciliter l'accès aux différents îlots.

Afin de répondre à ce même enjeu, des hauteurs de construction d'au moins 9 mètres sont projetés sur le secteur.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

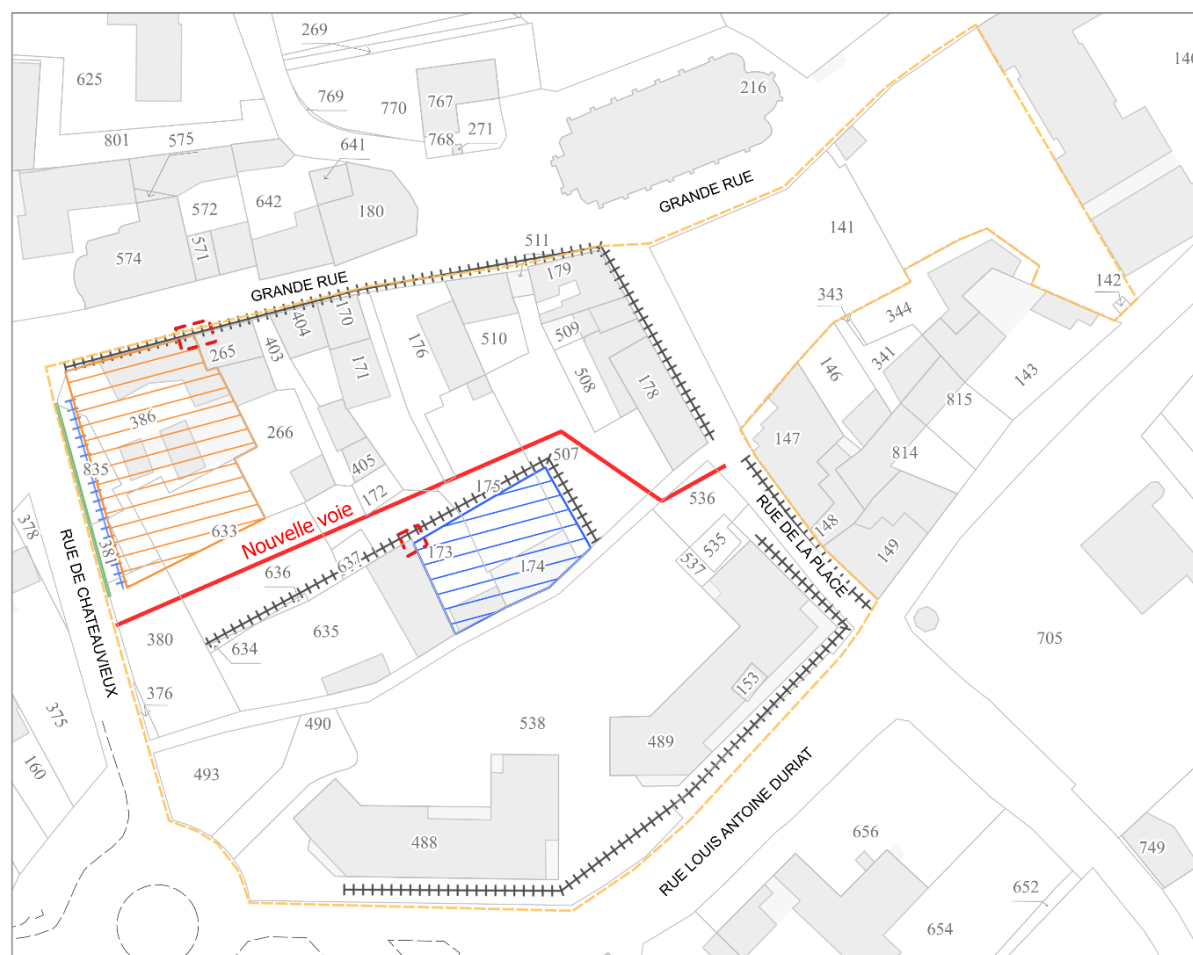
Volumétrie et implantation des constructions :

- Hauteur des constructions : comprises entre R+1 et R+3 (de 9 à 13 mètres mesurées à l'égout des toits) avec deux zones où la continuité des hauteurs des constructions est visée (écart maximum entre les bâtiments d'un mètre)
- Implantation par rapport aux emprises publiques : à l'alignement des voies (exception possible pour la rue de Châteaueux)
- Implantation par rapport aux limites séparatives : en limite ou avec un recul minimum de 3 mètres (mesure calculée entre la limite et les murs de la construction)

Une implantation différente peut être justifiée par l'aménagement de parvis ou l'installation d'ouvrages techniques ou de sécurité.

Approche architecturale :

- Toitures : toitures d'aspect tuiles canal pour les volumes principaux, complétées par des toits plats ou végétalisés
- Façades : matériaux nus non enduits prohibés (sauf pour les constructions non closes), ton beige visé pour les volumes principaux
- Clôtures : hauteur maximale de 2 m, brise-vue à toiles prohibé



- Nouvelle voie publique
- Projet mixte (commerces, services et logements)
- Projet de création d'une maison de santé
- Objectif de continuité des hauteurs des constructions
- ++++ Maintien du front bâti : implantation imposé à l'alignement des voies publiques
- Alignement de la rue de Châteaueux avant projet
- ++++ Recul visé de 2m50 minimum par rapport à l'alignement de la rue de Châteaueux avant projet

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PRESERVATION DES RISQUES

Une attention particulière est portée au choix des matériaux et au revêtement des sols. Les arbitrages visent à répondre aux enjeux du développement durable avec un objectif d'une « urbanisation ambitieuse en matière de performances énergétiques », identifié par le PADD du Plan Local d'Urbanisme.

L'imperméabilisation des sols est à limiter et plus particulièrement pour les espaces extérieurs des îlots.

Un traitement paysager des liaisons douces est visé avec la mise en place d'une biodiversité urbaine (essences locales visées).

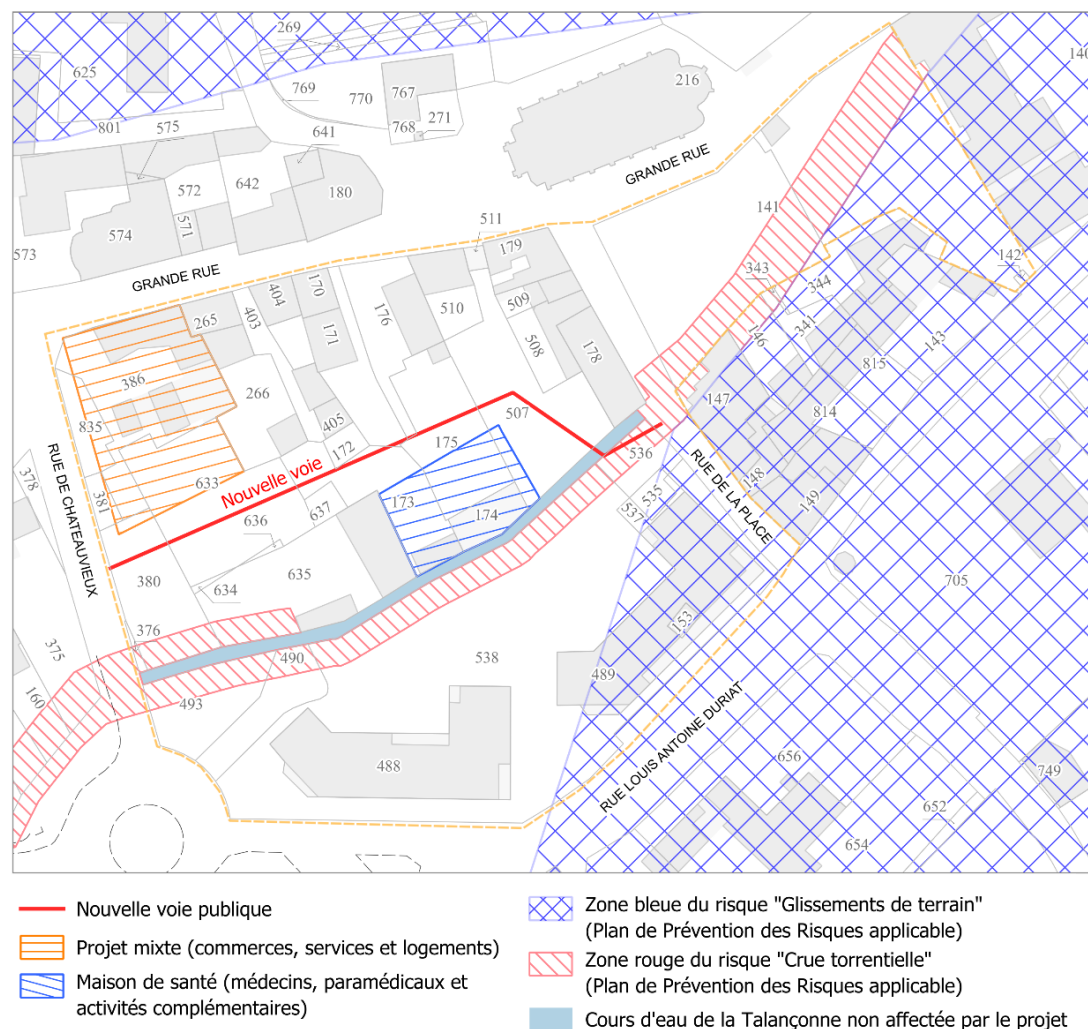
Le secteur est soumis à deux zones à risques identifiées par le Plan de Prévention des Risques « Inondation de la Saône et de ses affluents » : crue torrentielle liée au cours d'eau de la Talançonne et glissements de terrain.

Les nouvelles constructions sont prohibées en zone rouge du risque « crue torrentielle ».

Tout projet doit se conformer aux règles définies dans le règlement écrit du Plan de Prévention des Risques (interdictions, prescriptions et mesures de réduction de la vulnérabilité).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT VERTUEUX :

- Biodiversité : objectif de compensation des plantations abattues
- Gestion des déchets : aménagement d'un local ou d'une aire de stockage pour les conteneurs visé
- Consommation énergétique : incitation à la mise en œuvre d'une démarche de conception favorisant les économies d'énergie en plus du respect des réglementations thermiques en vigueur
- Orientation des ouvertures : il est recommandé de tenir compte du sens des écoulements
- Gestion des eaux pluviales : principe de limitation de l'imperméabilisation des sols, en réduisant l'utilisation d'enrobés et en favorisant les matériaux poreux, tout en assurant la gestion des eaux pluviales à la parcelle avant tout rejet éventuel vers le réseau public (débit de fuite limité à 5 litres par seconde)
- Desserte par les réseaux : constat de la desserte des constructions par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. Les coffrets de branchement doivent être encastrés dans les murs de construction ou de clôture.



ORGANISATION DU STATIONNEMENT PRIVE ET TRANSPORTS EN COMMUN

L'aménagement de la zone a pour vocation de repenser la topographie du centre afin d'aboutir à une organisation adaptée aux enjeux et aux besoins de la commune.

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu sur le terrain d'assiette ou dans son environnement proche (jouissance du terrain à justifier en application de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme). Cette exigence s'applique aux nouvelles constructions, ainsi qu'aux projets d'aménagement, d'extension ou aux changements de destination des constructions existantes.

La création d'un parking souterrain (ou semi-souterrain) est envisagée pour tout projet de création de logements collectifs ou intermédiaires dans des bâtiments dont la hauteur est d'au moins 10 mètres par rapport au terrain fini.

STATIONNEMENT DES VÉHICULES :

- Habitation : une place par tranche de 75 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement
- Commerces, services, bureaux et activités accueillant une clientèle : une place par tranche de 150 m² de surface de plancher

EMPLACEMENTS RESERVES AUX CYCLES :

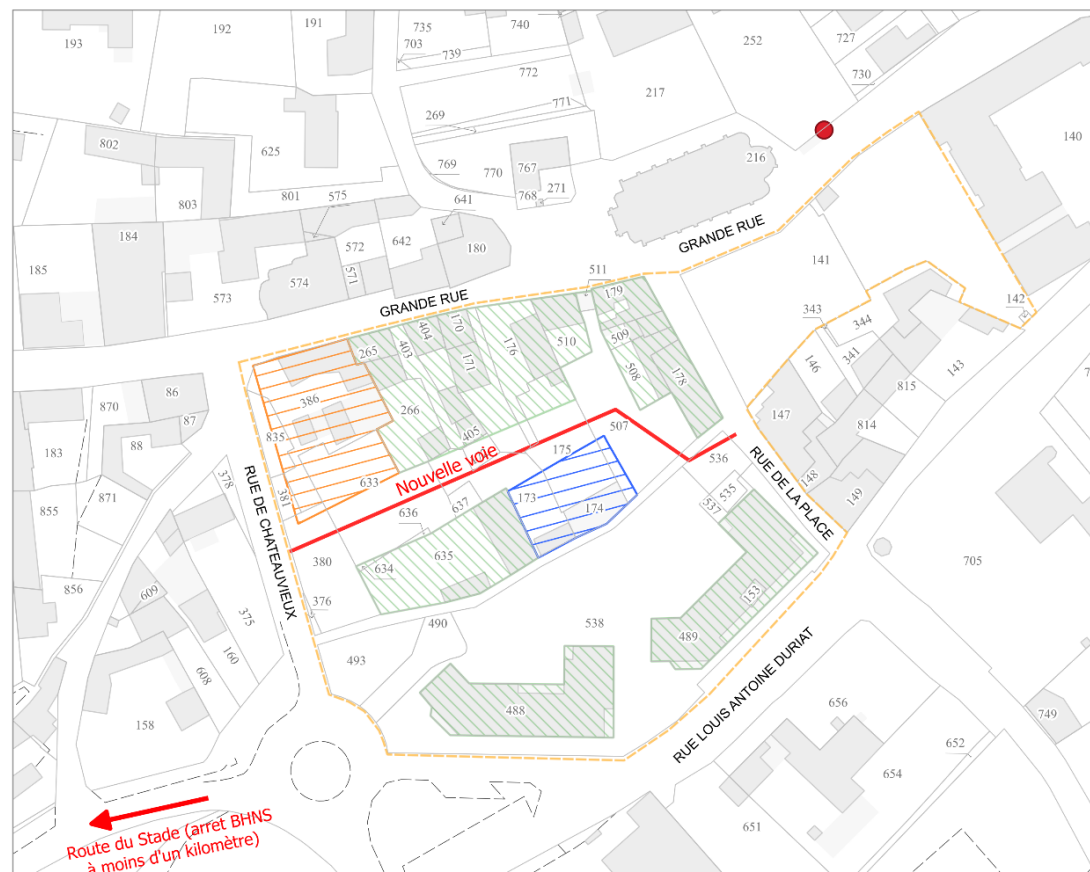
Lorsque les places sont intégrées à la construction, le local doit être accessible depuis la voie publique via un cheminement praticable

L'arrêté du 30 juin 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, fixe le nombre d'emplacements nécessaires.

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN :

Le secteur est desservi par l'arrêt « Église » (réseau Saonibus) situé à l'est de l'église à proximité immédiate du secteur. La desserte est réalisée par un service de transport à la demande.

La commune se situe sur le tracé du « Bus à Haut Niveau de Service » porté par la région Auvergne-Rhône-Alpes, reliant Trévoux et Lyon. Un arrêt est projeté rue de la Gare, à moins d'un kilomètre du secteur. Il est accessible par la route du Stade, aménagée en vue d'encourager les déplacements piétons.



— Nouvelle voie publique

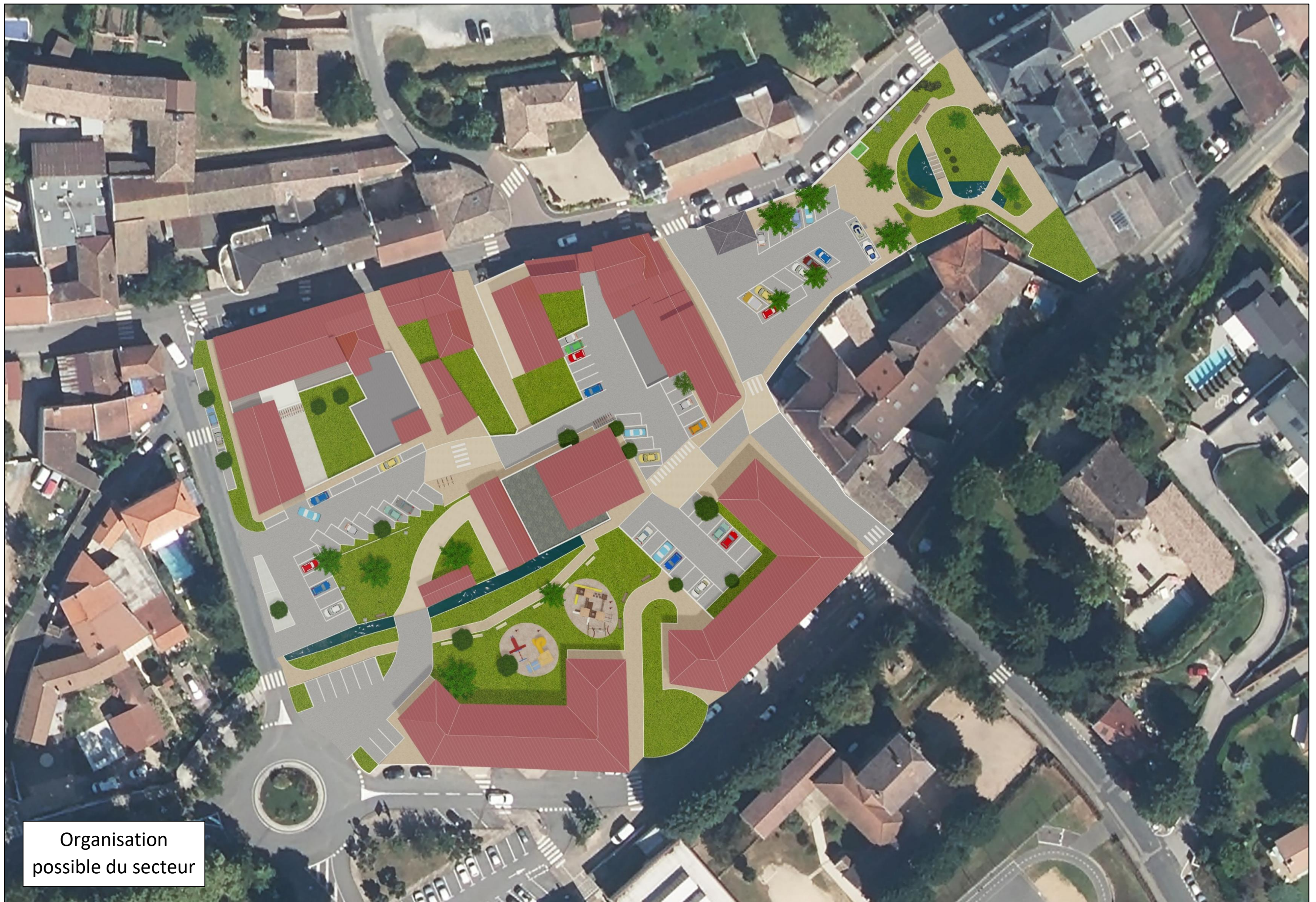
— Projet mixte : création d'un parking souterrain (ou semi-souterrain) obligatoire

— Maison de santé : création de places en fonction des surfaces créées

— Secteur soumis aux règles de stationnement en cas de nouvelle construction ou aménagement entraînant la création de logements ou services/commerces

● Arrêt de bus "Eglise" (réseau Saonibus)

→ Cheminement sécurisé vers l'arrêt "centre" du futur "Bus à Haut Niveau de Service" entre Trévoux et Lyon



Organisation
possible du secteur

OAP N°2 – SECTEUR DU BRET

DESCRIPTION DU SITE :

- Zonage : zones 1AUb et 1AUL
- Superficie : environ 194 290 m² dont 143 050 m² en zone 1AUb (110 600 m² pour de l'habitat / 32 450 m² pour les aménagements des abords d'un cours d'eau et des axes de liaison inter-quartiers), 15 290 m² en zone 1AUL et 35 950 m² en zone N
- Localisation : Sud-Ouest du bourg
- Accès-desserte : accès par la route du Stade, la rue du Collège, le Chemin du Brêt et le chemin du Plat

OBJECTIFS SPECIFIQUES :

- Aménager un écoquartier en cohérence avec une inscription du site entre le bourg et le futur pôle de transport à haut niveau de service.
- Développer une desserte viaire du secteur en cohérence avec les voies existantes.
- Favoriser le développement des liaisons douces.
- Etoffer l'offre communale en matière d'équipements.
- Gérer la rétention des eaux pluviales d'une partie des zones urbanisées de la commune, en plus de celle de l'opération.

PRINCIPES DE COMPOSITION :

- Composition fonctionnelle :
 - o Une zone à vocation d'habitat et d'équipements (pôle scolaire, espace de jeux, ouvrage de rétention des eaux pluviales d'intérêt communal).
- Formes urbaines et habitat :
 - o Une densité moyenne souhaitée de 50 logements à l'hectare sur les 11,06 ha dédiés à l'habitat en zone 1AUb, c'est-à-dire 553 logements.
 - o Un parc de logements locatifs sociaux de 40% minimum de l'ensemble des logements, soit 221 logements minimum.
 - o Des formes urbaines denses de type habitat collectif, intermédiaire, individuel et/ou groupé.
 - o Des formes bâties de type R et/ou R+1 et/ou R+2 et/ou R+3 et/ou R+3+attique.
- Desserte et déplacements modes doux :
 - o 6 connexions viaires assureront la desserte principale du tènement depuis la route du Stade, la rue du Collège, le Chemin du Brêt et le chemin du Plat.
 - o Des voies secondaires assureront la desserte des cœurs d'îlot.
 - o Un itinéraire doux structurant sera aménagé du Nord au Sud du site entre la route du Stade et le chemin du Plats
- Espaces publics, naturels et patrimoniaux :
 - o Une création d'espaces verts en accompagnement de la voirie et des espaces publics.
 - o Un accompagnement paysager des abords du cours d'eau.
 - o Un ouvrage de rétention des eaux pluviales bénéficiant d'un accompagnement paysager et permettant un usage en plaine de jeux.
 - o Un aménagement d'espaces verts ponctuels cœurs d'îlots bâtis.
- Réseaux :
 - o Une rétention des eaux pluviales organisée à l'échelle de l'opération.



OAP N°3 – SECTEUR VARENNES 1 (Rue du Parc des Sables)

DONNEES DE CADRAGE :

Parcelles concernées : AR 779, 780, 781, 785, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 799, 800, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 812, 814, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 823, 824, 825, 826, 827, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 838, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 847, 848, 850, 851, 852, 854, 855, 856, 857, 860 et 861

Superficie du secteur : 20 500 m²

Zonage du Plan Local d'Urbanisme : 1AUa et UB

Objectif de logements : 6 intégrant au moins 50% en locatif social

LOCALISATION ET CONTEXTE URBAIN :

Le secteur « Varennes 1 » est situé à l'ouest du bourg, au sein d'un tissu résidentiel établi, en proximité immédiate de la Route de Trévoux et du Chemin des Sables. Il se trouve à un peu plus d'un kilomètre du centre du village, auquel il demeure directement connecté par les voies existantes.

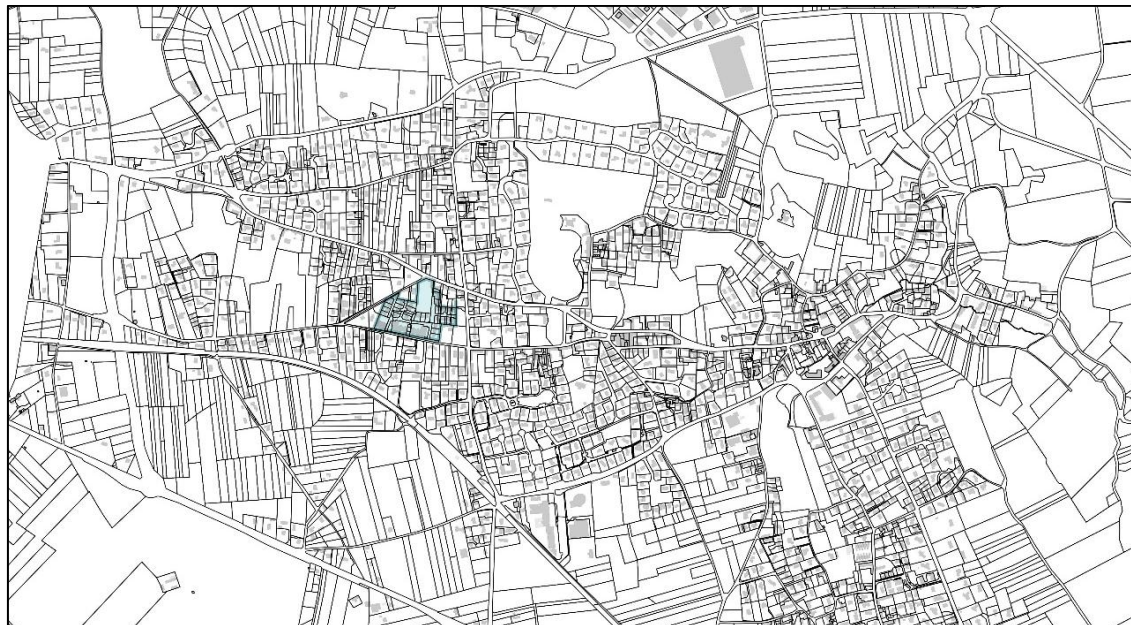
Deux programmes d'aménagement y ont déjà été réalisés, comprenant une desserte interne, des logements individuels et intermédiaires ainsi qu'un parc de logements locatifs sociaux.

Au total, 94 logements, dont 66 logements sociaux, ont été livrés conformément aux objectifs initiaux de mixité.

La partie nord, intégrant une maison et son jardin, constitue le dernier secteur potentiellement mobilisable, en continuité du tissu bâti.

ENJEUX ET OBJECTIFS DU SECTEUR :

- Finaliser l'aménagement de la zone en tenant compte des constructions réalisées et de l'échelle limitée de l'opération
- Maintenir un équilibre entre production de logements et préservation d'espaces verts afin d'assurer une qualité de vie compatible avec le caractère résidentiel du quartier
- Aménager un espace vert en cœur d'îlot, assurant une transition douce avec les constructions
- Développer une opération d'habitat de faible ampleur, intégrant une part minimale de logements locatifs sociaux
- Améliorer la desserte existante du site en supprimant l'accès depuis le Chemin des Varennes



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Programmation urbaine, mixité fonctionnelle et mixité sociale

Le secteur, aujourd'hui largement urbanisé, accueille une offre variée composée de logements individuels, intermédiaires et collectifs, intégrant une part importante de logements locatifs sociaux.

La programmation se limite désormais à une opération de faible ampleur, accompagnée de la création d'un espace vert structurant.

L'aménagement futur vise à :

- Compléter la trame résidentielle par une bande de logements sous la forme de logements collectifs ou groupés, en cohérence avec les formes bâties
- Intégrer une proportion minimale de 50 % de logements locatifs sociaux au sein de cette production complémentaire
- Préserver la maison située au nord du périmètre, dont le terrain d'assiette ne pourra accueillir qu'un logement supplémentaire au maximum
- Créer un espace vert en cœur d'îlot, conçu comme un lieu de détente et de rencontre pour les habitants, pouvant intégrer un petit espace de jeux et une présence végétale renforcée

Cet équilibre dans la programmation permet d'achever le programme en assurant une production résidentielle et une amélioration du cadre de vie des habitants, notamment par l'aménagement de l'espace vert attendu par les usagers du quartier.

Accès, trame viaire et stationnement

L'organisation du secteur est aujourd'hui structurée autour de la voie interne nommée « Rue du Parc des Sables », réalisée lors des premières phases d'aménagement.

Dans ce contexte, l'enjeu principal consiste à conforter cette voie sans créer de nouvelles ouvertures sur les voies existantes :

- Assurer la desserte des futurs logements à partir de la voie interne
- Renforcer la continuité des cheminements doux en reliant directement l'espace vert central aux cheminements existants
- Maintenir un maillage cohérent des voies en limitant les vitesses et en apaisant le fonctionnement du quartier
- Prévoir le stationnement directement sur l'emprise des nouveaux logements, afin d'éviter toute création de besoins supplémentaires sur la voie interne existante et de préserver le bon fonctionnement de la desserte actuelle

Ces orientations permettent d'achever la trame viaire du secteur tout en consolidant un fonctionnement résidentiel calme et adapté aux usages.

Insertion urbaine, architecturale, et paysagère

L'aménagement doit s'inscrire dans la continuité des opérations réalisées lors des phases précédentes, en veillant à préserver le caractère résidentiel du quartier et la qualité de son environnement paysager :

- Assurer une insertion urbaine cohérente des futurs logements en prolongeant les formes bâties existantes : gabarits limités (R+1) et volumes simples
- Garantir une transition douce entre les habitations (plantations, clôtures intégrées, écrans végétalisés)
- Valoriser l'espace vert de proximité comme un élément central du lotissement
- Favoriser la perméabilité des sols et les continuités végétales, notamment par un traitement adapté des revêtements et l'infiltration des eaux pluviales

Ces orientations permettent d'assurer une insertion respectueuse du tissu existant et de renforcer l'identité paysagère, tout en maintenant un cadre de vie de qualité.

Desserte par les réseaux

Le secteur est déjà raccordé aux réseaux publics dans le cadre des opérations précédemment réalisées. La desserte doit s'appuyer sur ces infrastructures existantes, sans création d'équipements lourds :

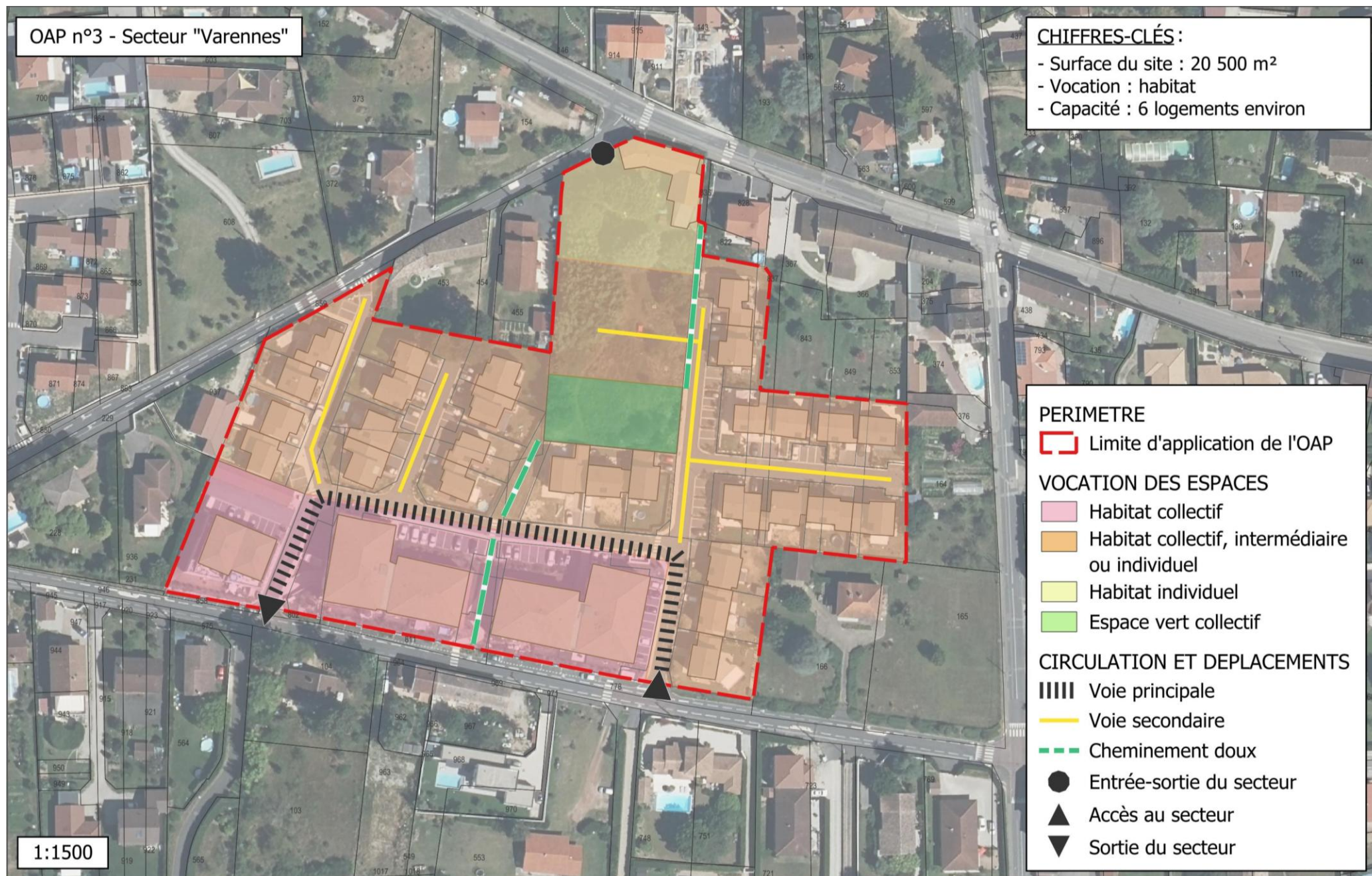
- Prolonger les réseaux publics depuis la voie interne du lotissement
- Mettre en place une gestion des eaux pluviales privilégiant l'infiltration à la parcelle ou par noues
- Maintenir un niveau de perméabilité suffisant dans les aménagements extérieurs (stationnement, cheminements, espaces résiduels) afin de favoriser la continuité écologique et limiter l'imperméabilisation du secteur

Organisation temporelle des aménagements

Aucun phasage particulier n'est imposé pour l'achèvement du secteur.

Toute opération nouvelle utilisant la desserte interne ou les réseaux du lotissement s'inscrira dans la logique suivante :

- intégrer la réalisation de l'espace vert prévu en cœur d'îlot, constitutive de l'équilibre global de l'OAP
- préserver la capacité de fonctionnement de la voie interne et des réseaux existants



OAP N°4 – SECTEUR VEISSIEUX LE HAUT (Chemin des Lilas)

DONNEES DE CADRAGE :

Parcelles concernées : AM 77 et AM 279

Superficie du secteur : 2 711 m²

Zonage du Plan Local d'Urbanisme : UB

Objectif de logements : 10 intégrant au moins 50% en locatif social

LOCALISATION ET CONTEXTE URBAIN :

Le secteur « Veissieux le Haut » est situé à environ 500 mètres du cœur du village, en continuité directe d'un tissu pavillonnaire et à proximité immédiate de plusieurs équipements structurants tels qu'une crèche, un centre social et deux écoles.

Le périmètre intègre un vaste espace en pleine terre offrant une capacité effective de recomposition.

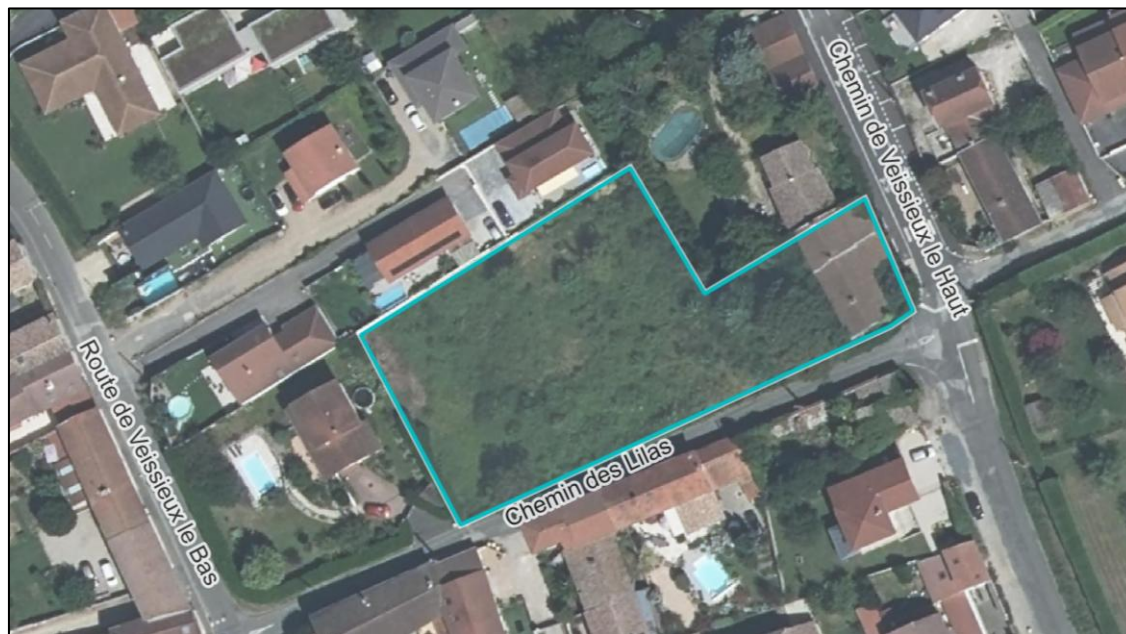
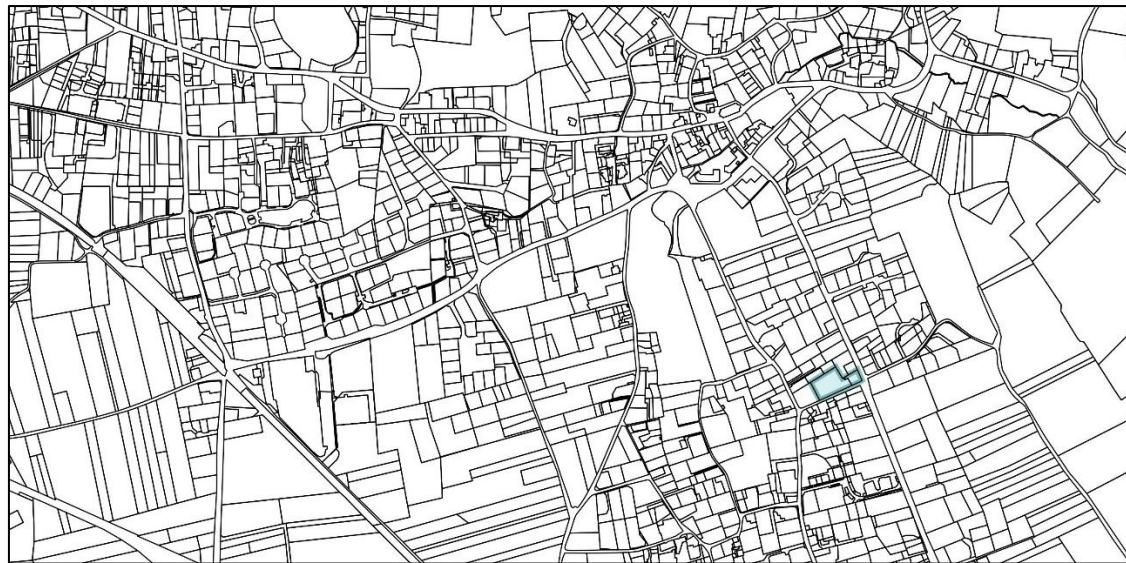
Il comprend, à l'est, une maison ancienne implantée en bordure du carrefour entre le Chemin des Lilas et le Chemin de Veissieux le Haut.

Ce bâtiment présente un potentiel de réhabilitation et devra être intégré à la réflexion d'ensemble, notamment pour permettre un aménagement cohérent et sécurisé de l'accès compte tenu de l'intersection.

L'ensemble forme un site stratégique nécessitant une intervention associant sécurisation viaire, insertion architecturale et cohérence avec le tissu environnant.

ENJEUX ET OBJECTIFS DU SECTEUR :

- Développer une programmation adaptée aux capacités du site et cohérente avec le tissu pavillonnaire, intégrant au moins 50 % de logements locatifs sociaux
- Intégrer la maison ancienne située à l'est dans la composition, en valorisant son potentiel de réhabilitation et son rôle dans la structuration de l'entrée du secteur
- Sécuriser la desserte viaire par l'élargissement du Chemin des Lilas afin de prévoir un accès adapté à l'urbanisation du secteur
- Garantir une insertion architecturale et paysagère qualitative, respectueuse des gabarits environnants et des continuités végétales, contribuant à la qualité du cadre résidentiel



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Programmation urbaine, mixité fonctionnelle et mixité sociale

Le secteur, situé en cœur de quartier pavillonnaire, constitue une opportunité de composition maîtrisée autour d'un tènement en grande partie non bâti et d'une maison ancienne à l'est.

L'aménagement futur vise à :

- Prévoir une programmation résidentielle de faible ampleur (10 logements), cohérente avec le tissu environnant et les infrastructures viaires
- Intégrer une proportion minimale de 50 % de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la localisation du site à proximité des équipements et du centre
- Valoriser la maison existante située à l'est qui constitue un élément historique de ce bien avec une capacité de développement pouvant viser un à deux logements
- Assurer une transition avec les habitations voisines, notamment par un traitement paysager adapté en limite nord, est et ouest

Ces orientations permettent d'assurer un développement mesuré du site, compatible avec les capacités du secteur et la vocation résidentielle du quartier.

Accès, trame viaire et stationnement

L'organisation viaire du secteur repose sur un accès unique depuis le Chemin des Lilas, conformément aux prescriptions du PLU visant à limiter les accès. Ce point d'entrée devra être implanté à distance suffisante de l'intersection avec le Chemin de Veissieux le Haut (environ 30 mètres), permettant une insertion sécurisée.

Afin d'assurer une desserte sécurisée, un élargissement du Chemin des Lilas sera réalisé sur l'emprise de l'emplacement réservé prévu à cet effet, permettant d'atteindre une largeur de voie cohérente intégrant une chaussée et un trottoir.

La desserte interne devra :

- Assurer la liaison entre la maison existante et la zone libre, permettant la réhabilitation du bâti comme la desserte des nouvelles constructions
- S'organiser sous la forme d'une voie interne de faible largeur intégrant des espaces de stationnement
- Garantir la continuité des cheminements doux, notamment vers les trottoirs du Chemin des Lilas et les accès aux équipements voisins.

Le stationnement devra être intégré dans le périmètre de l'opération, afin d'éviter tout report sur la voirie existante qui ne comporte aucun espace public dédié.

Le stationnement pourra être implanté soit avec un accès direct depuis le Chemin des Lilas, soit à l'intérieur de l'opération, au plus près des logements.

Insertion urbaine, architecturale, et paysagère

L'aménagement doit s'inscrire dans la continuité du tissu pavillonnaire existant et distinguer clairement la réhabilitation de la maison à l'est et la zone à urbaniser :

- Réhabiliter la maison située à l'est sans extension en valorisant son implantation en angle comme élément structurant de l'entrée du secteur
- Préserver, dans la mesure du possible, l'arbre implanté à proximité immédiate de cette maison et renforcer la présence végétale sur le site
- Planter les nouveaux logements dans la partie ouest du tènement sous forme de logements collectifs ou groupés, en mettant en place un recul vis-à-vis des maisons situées au nord
- Limiter les gabarits à un niveau modéré (R+1) et privilégier des volumes simples afin de limiter l'impact visuel depuis les habitations voisines
- Viser la création d'un espace privatif pour un maximum de logements (balcon, terrasse ou jardin), traité de manière cohérente avec les façades et le paysage.

Ces orientations permettent une insertion fine du projet, tout en préservant le caractère résidentiel et verdoyant du quartier.

Desserte par les réseaux

Le secteur bénéficie d'une proximité immédiate avec les réseaux publics existants.

L'aménagement devra organiser les raccordements de manière cohérente :

- Vérifier la conformité du raccordement de la maison existante aux réseaux
- Prolonger les réseaux depuis le Chemin des Lilas
- Gérer les eaux pluviales par infiltration (sols perméables, noues)
- Maintenir une perméabilité importante des espaces extérieurs afin de limiter l'imperméabilisation et garantir le bon fonctionnement des réseaux

Organisation temporelle des aménagements

Aucun phasage n'est imposé pour la mise en œuvre du secteur. Les deux composantes du projet (réhabilitation de la maison existante et urbanisation de la partie libre du tènement) peuvent être réalisées de manière indépendante.

Toutefois, lorsqu'elles sont menées séparément, chaque phase devra respecter le quota minimal de 50 % de logements locatifs sociaux.

OAP n°4 - Secteur "Veissieux le Haut"

CHIFFRES-CLÉS :

- Surface du site : 2 711 m²
- Vocation : habitat
- Capacité : 10 logements environ

PERIMETRE

 Limite d'application de l'OAP

VOCATION DES ESPACES

 Habitat collectif ou groupé

 Habitat individuel

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

 Accès au secteur

 Sortie du secteur

INTEGRATION URBAINE

 Bâtiment existant à réhabiliter

 Emprise d'élargissement de la voie publique

 Frange végétale de transition à créer

1:800

OAP N°5 – SECTEUR PRES DE VEISSIEUX (Chemin du Plat)

DONNEES DE CADRAGE :

Parcelles concernées : ZL 20 et ZL 333

Superficie du secteur : 17 615 m²

Zonage du Plan Local d'Urbanisme : 1AUa

Objectif de logements : 65 intégrant au moins 50% en locatif social

LOCALISATION ET CONTEXTE URBAIN :

Le secteur « Près de Veissieux » est situé en partie sud de la commune, à un peu plus d'un kilomètre du cœur du village.

Il s'inscrit entre, d'une part, un front pavillonnaire relativement dense au nord, implanté le long du Chemin du Plat et du Chemin du Bret, et, d'autre part, un tissu beaucoup plus lâche au sud, caractérisé par des propriétés de grande dimension, des parcelles ouvertes et des espaces à dominante naturelle.

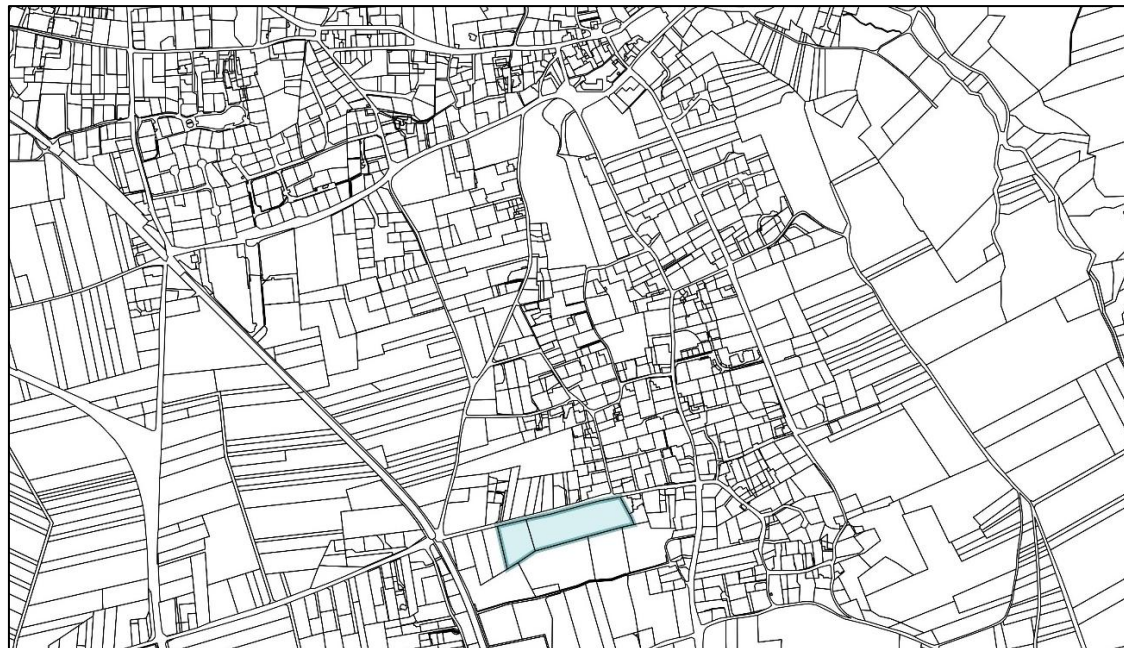
Cette configuration confère au site un rôle de transition entre le cœur urbain et les espaces naturels du piémont sud.

Sa localisation en entrée et sortie de commune, offrant un accès direct vers Massieux, Trévoux et la RD 933, lui confère une position structurante dans l'organisation urbaine locale, notamment en matière de desserte et de continuités de déplacement.

Le périmètre est partiellement situé en zone de crue torrentielle, au titre du plan de prévention des risques. Cette contrainte naturelle constitue un élément de contexte à intégrer dans l'appréhension globale du site.

ENJEUX ET OBJECTIFS DU SECTEUR :

- Développer une offre résidentielle intégrant des formes bâties de gabarit modéré, en cohérence avec l'éloignement relatif du centre et les caractéristiques résidentielles du secteur
- Veiller à une insertion urbaine et paysagère qualitative, en accompagnant la transition entre le tissu pavillonnaire du nord et les espaces ouverts au sud
- Intégrer la zone de crue torrentielle comme contrainte structurante
- Organiser une desserte sécurisée du secteur, reposant sur une voie interne raccordée au Chemin du Plat



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Programmation urbaine, mixité fonctionnelle et mixité sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération résidentielle de densité maîtrisée, avec un objectif d'environ 35 logements à l'hectare.

La programmation recherchée doit permettre de structurer un quartier à dominante d'habitat, calme et cohérent avec le caractère résidentiel du secteur.

L'aménagement vise à :

- développer une offre de logements à dominante familiale, adaptée au caractère résidentiel du secteur et à son éloignement relatif du centre
- assurer une diversité de formes d'habitat (logements individuels, intermédiaires et petits collectifs) et de type d'occupation (locatif social, locatif libre et accession), afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle
- organiser la programmation de manière à garantir une bonne lisibilité entre les espaces privatifs et les espaces communs (espaces partagés, cheminements, stationnements, locaux vélos et annexes), en veillant à la qualité d'usage

La production de logements devra intégrer au moins 50 % de logements locatifs sociaux, répartis de manière à éviter toute concentration excessive.

Cet équilibre de programmation doit permettre de répondre aux besoins en logement de la commune tout en maintenant un fonctionnement résidentiel calme et compatible avec le quartier environnant.

Accès, trame viaire et stationnement

L'organisation de la desserte du secteur repose sur une voie interne raccordée au Chemin du Plat, constituant l'unique entrée et sortie du secteur, et intégrant les orientations suivantes :

- positionner la voie interne en cohérence avec la zone de crue torrentielle, de manière à tenir compte des écoulements et à éviter toute aggravation du risque, en s'appuyant sur le tracé existant des ouvrages d'eaux pluviales
- intégrer le stationnement au sein du périmètre de l'opération, sous forme de places de stationnement extérieures et, le cas échéant, de stationnement en sous-sol pour les bâtiments de logements collectifs et/ou intermédiaires, afin de s'opposer à tout report sur le Chemin du Plat
- traiter les cheminements et zones de stationnement de manière paysagère (plantations, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements adaptés) afin de limiter leur impact visuel depuis le Chemin du Plat et les habitations riveraines

L'urbanisation du secteur s'accompagnera de travaux viaires sur le Chemin du Plat afin de mettre en place un profil de voie intégrant une chaussée de largeur adaptée et un espace piéton sécurisé en bord de voie.

Insertion urbaine, architecturale, et paysagère

L'aménagement du secteur s'attache à assurer une insertion cohérente avec le tissu pavillonnaire existant et les espaces ouverts situés au sud.

Les orientations suivantes sont recherchées :

- planter en priorité des constructions de gabarit modéré en partie nord, à proximité du Chemin du Plat, afin de limiter les effets de vis-à-vis avec les maisons existantes et de préserver l'échelle pavillonnaire du quartier
- positionner les volumes bâtis les plus importants en second rang, vers la partie sud du secteur, à distance des habitations existantes, en vue d'organiser une graduation des hauteurs et à réduire l'impact visuel depuis le Chemin du Plat
- assurer une transition urbaine et paysagère qualitative avec les constructions situées au nord, à l'est et à l'ouest du périmètre en maintenant et en renforçant les masques végétaux existants et en créant une bande plantée le long du Chemin du Plat
- organiser l'implantation des constructions de manière à conserver des échappées visuelles vers les champs au sud et à maintenir un accès fonctionnel au terrain agricole

Ces orientations permettent d'assurer une insertion urbaine et paysagère respectueuse du quartier existant, tout en affirmant l'identité résidentielle du secteur et sa relation privilégiée avec les espaces ouverts au sud.

Desserte par les réseaux

L'urbanisation du secteur s'appuie sur les réseaux existants le long du Chemin du Plat et sur la canalisation d'eaux pluviales traversant le site.

L'aménagement devra organiser les raccordements aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité en cohérence avec les capacités existantes et assurer une gestion adaptée des eaux pluviales, privilégiant l'infiltration et des dispositifs de rétention à ciel ouvert, en articulation avec la zone de crue torrentielle.

Organisation temporelle des aménagements

L'aménagement du secteur est envisagé dans le cadre d'une opération réalisée en une phase unique, coordonnée avec les travaux viaires sur le Chemin du Plat.

OAP n°5 - Secteur "Pres de Veissieux"

CHIFFRES-CLÉS :

- Surface du site : 17 615 m²
- Vocation : habitat
- Capacité : 65 logements environ

PERIMETRE

-  Limite d'application de l'OAP

STRUCTURATION DU SITE

-  Réseau d'eaux pluviales
-  Accès agricole à maintenir

VOCATION DES ESPACES

-  Habitat collectif avec stationnement en sous-sol
-  Habitat collectif, intermédiaire ou individuel (R+1 max)
-  Habitat individuel (R+1 max)

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

-  Voie principale avec stationnement en surface
-  Voie secondaire
-  Accès au secteur
-  Sortie du secteur

INTEGRATION URBAINE

-  Frange végétale de transition à maintenir et/ou créer

1:1500

OAP N°6 – SECTEUR MINIMES (Chemin des Minimes - Chemin du Treve d'Ars)

DONNEES DE CADRAGE :

Parcelle concernée : ZM 200

Superficie du secteur : 2 603 m²

Zonage du Plan Local d'Urbanisme : UB

Objectif de logements : 9 intégrant au moins 50% en locatif social

LOCALISATION ET CONTEXTE URBAIN :

Le secteur « Minimes » est situé en partie sud de la commune, à environ deux kilomètres du cœur du village, au sein d'un quartier résidentiel structuré autour du chemin du Trêve d'Ars et du chemin des Minimes, dans un tissu à dominante pavillonnaire qui s'est fortement densifié au cours des dix dernières années.

La parcelle se situe à proximité immédiate de l'ancienne voie ferrée appelée à accueillir une ligne du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) reliant Trévoux à Lyon, ce qui lui confère un positionnement stratégique au regard des futurs déplacements en transport collectif.

Le périmètre de l'OAP correspond à une parcelle non bâtie, de forme allongée, actuellement enherbée et sans accès aménagé.

Le chemin du Trêve d'Ars et le chemin des Minimes présentent des gabarits étroits et sont marqués par un stationnement le long des chaussées, générant des difficultés de croisement et de circulation.

La proximité immédiate de leur intersection constitue un élément important du contexte urbain du secteur.

ENJEUX ET OBJECTIFS DU SECTEUR :

- Développer un programme de faible ampleur, en cohérence avec la taille du site et la distance au centre, tout en tirant parti de la proximité de la future ligne de Bus à Haut Niveau de Service
- Organiser l'accès à la parcelle depuis le chemin du Trêve d'Ars en prenant en compte la requalification de l'intersection avec le chemin des Minimes
- Assurer une insertion qualitative vis-à-vis des maisons situées au nord et à l'ouest, en recherchant une transition maîtrisée des gabarits bâtis et un traitement paysager adapté en limite parcellaire



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Programmation urbaine, mixité fonctionnelle et mixité sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération résidentielle de faible ampleur, à densité maîtrisée.

L'aménagement futur vise à :

- privilégier une offre de logements à dominante familiale, en cohérence avec le caractère pavillonnaire du quartier et l'éloignement du centre
- combiner habitat individuel et habitat intermédiaire, groupé ou collectif, afin d'optimiser l'usage du foncier tout en préservant une échelle bâtie domestique
- adapter les formes bâties à la configuration allongée du terrain, en structurant le programme autour d'un tracé viaire central et de deux séquences est et ouest
- intégrer une part significative de logements locatifs sociaux, contribuant à la mixité de l'offre résidentielle sur le secteur.

Ces orientations permettent d'assurer un développement mesuré du site, compatible avec les capacités du secteur et de la future desserte en transports collectifs renforcée.

Accès, trame viaire et stationnement

L'accès au secteur sera organisé depuis le chemin du Trêve d'Ars, en cohérence avec la requalification de son intersection avec le chemin des Minimes.

Les orientations suivantes sont recherchées :

- créer un accès unique de largeur suffisante pour l'entrée et la sortie des véhicules, débouchant sur une desserte interne permettant l'accès à l'ensemble des logements
- localiser l'ensemble des stationnements à l'intérieur de l'opération (places extérieures et garage). Aucun besoin de stationnement ne devra être reporté sur le chemin du Trêve d'Ars et le chemin des Minimes
- prévoir des cheminements piétons reliant les logements au chemin du Trêve d'Ars, afin de favoriser l'accès à la future ligne de BHNS

Parallèlement à l'urbanisation du secteur, la commune pourra étudier le réaménagement du chemin du Trêve d'Ars, afin d'améliorer la largeur de chaussée et de mettre en place un cheminement doux continu vers le futur axe du BHNS.

Insertion urbaine, architecturale, et paysagère

L'aménagement du secteur doit trouver un équilibre entre la densification du quartier et le respect du cadre pavillonnaire existant.

Les orientations suivantes sont recherchées :

- implanter les constructions de manière à préserver autant que possible l'intimité des jardins voisins, en limitant les vues directes sur les propriétés riveraines
- localiser les formes bâties les plus denses en frange ouest du terrain et réserver la frange est pour de l'habitat individuel ou groupé
- créer un masque végétal en limites nord et ouest (haies, arbres, lisières plantées) afin d'atténuer la perception des nouvelles constructions depuis les maisons existantes
- traiter la frange sud donnant sur le chemin du Trêve d'Ars comme une façade urbaine soignée, associant plantations et clôtures de qualité, en cohérence avec le paysage de rue

Ces orientations permettent d'assurer une insertion urbaine et paysagère respectueuse des maisons existantes tout en accompagnant le renouvellement résidentiel du secteur.

Desserte par les réseaux

L'urbanisation du secteur s'appuie sur les réseaux publics existants le long du chemin du Trêve d'Ars et du chemin des Minimes).

L'aménagement devra organiser les raccordements aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité en cohérence avec les capacités disponibles et assurer une gestion adaptée des eaux pluviales, privilégiant l'infiltration et, si nécessaire, des dispositifs de rétention à ciel ouvert intégrés aux espaces extérieurs, afin de ne pas aggraver le fonctionnement du réseau aval.

Organisation temporelle des aménagements

Aucun phasage n'est imposé pour la mise en œuvre du secteur.

Si, pour des raisons opérationnelles, une réalisation par étapes était retenue, chaque phase devra respecter l'objectif de mixité sociale fixé par l'OAP, en intégrant au moins 50 % de logements locatifs sociaux.

OAP n°6 - Secteur "Minimes"

CHIFFRES-CLÉS :

- Surface du site : 2 603 m²
- Vocation : habitat
- Capacité : 9 logements environ

PERIMETRE

 Limite d'application de l'OAP

VOCATION DES ESPACES

 Habitat collectif, intermédiaire ou groupé

 Habitat individuel

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

 Emprise élargissement des voies publiques

 Intersection à travailler

 Accès au secteur

 Sortie du secteur

INTEGRATION URBAINE

 Frange végétale de transition à créer

1:750

