PLAN LOCAL D'URBANISME

3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de REYRIEUX (01)

l'esprit nature REYRIEUX

Plan Local d'Urbanisme :
- Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 30 mai 2016
- Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 21 octobre 2019

Révisions et modifications :
- Modification n°1 approuvée en date du 29 novembre 2021
- Modification n°3 approuvée en date du 3 juillet 2024
- Modification simplifiée n°1 approuvée en date du 19 décembre 2024

Réalités Bureau d'études
Bureau d'études REALITES
34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne
Tél : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 23 01 85
E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

CADRE REGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, 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.

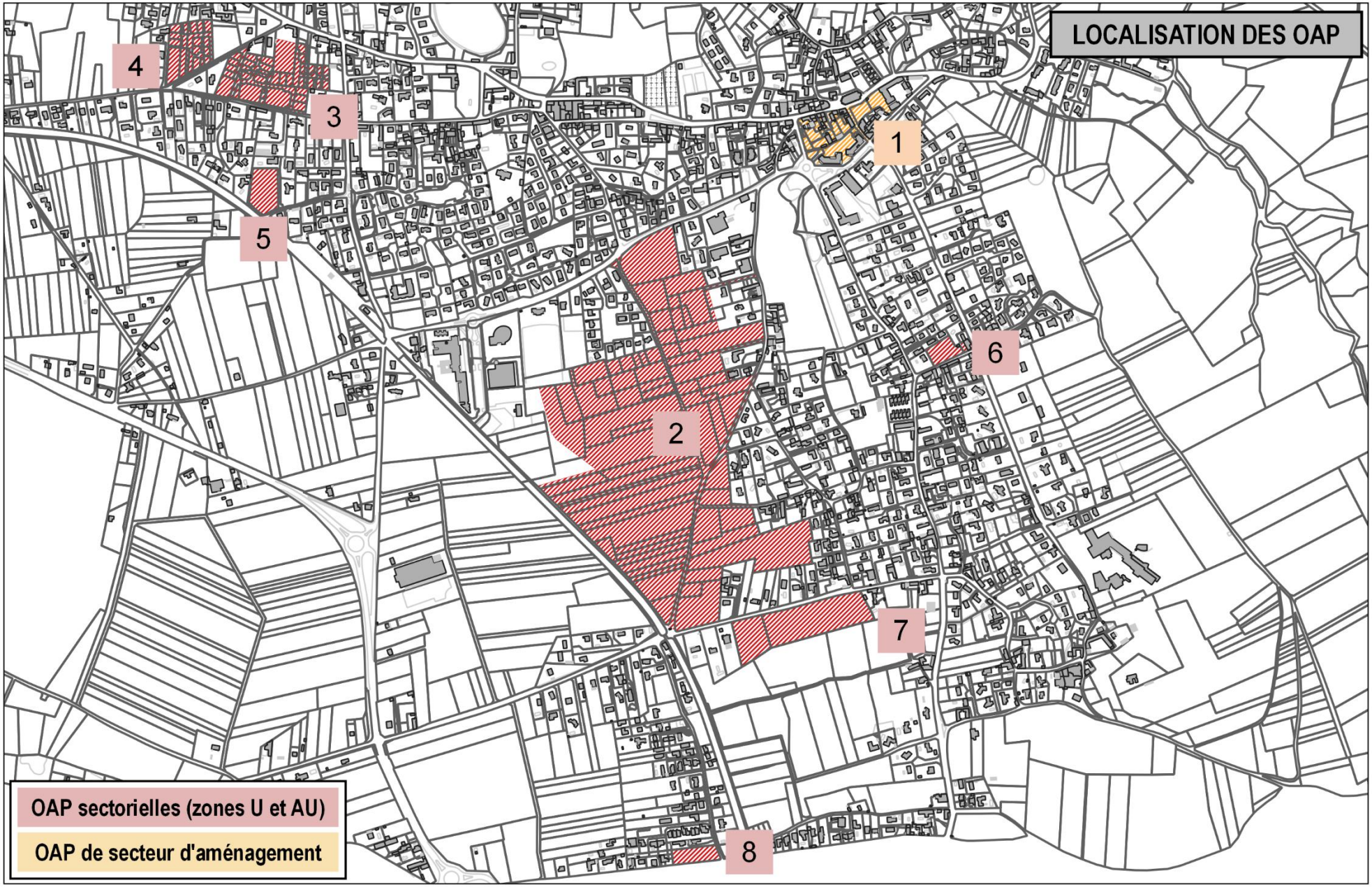
La commune de Reyrieux a défini sept Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles en zones U et AU. Elles portent sur des zones à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager. Ces OAP se composent d'une partie écrite et d'une partie graphique. À ce titre, tout projet 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 de 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 de 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.


LOCALISATION DES OAP
1
2
3
4
5
6
7
8
OAP sectorielles (zones U et AU)
OAP de secteur d'aménagement

N°	NOM DU SECTEUR	ZONE PLU	SURPERFICIE (EN M²)	LOGEMENTS PAR HECTARE	LOGEMENTS EXISTANTS	NOUVEAUX LOGEMENTS	PART SOCIALE	LOGEMENTS SOCIAUX	LOGEMENTS GROUPES	LOGEMENTS INTERMEDIAIRES COLLECTIFS	LOGEMENTS INDIVIDUELS
1	CŒUR DE VILLAGE	UA	13 000	150	190	14	50 %	7		X	
2	LE BRET	1AUB 1AUL N / L	110 600	50	0	553	40 %	221	X	X	X
3	VARENNES 1	1AUA UB	19 960	50	0	100	70 %	70	X	X	
4	VARENNES 2	1AUA	8 650	50	0	43	70 %	30	X	X	
5	LA RESTE	UB	4 460	50	0	22	100 %	22	X	X	
6	VEISSIEUX LE HAUT	UB	2 710	50	1	13	100 %	13		X	
7	PRES DE VEISSIEUX	1AUA	17 590	50	0	94	75 %	70	X		
8	MINIMES	UB	2 600	30	0	8	100 %	8	X		
TOTAL			179 570	58	191	847	52 %	441			

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.

Les logements existants ne sont pas intégrés dans les calculs.

OAP N°1 : CŒUR 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.

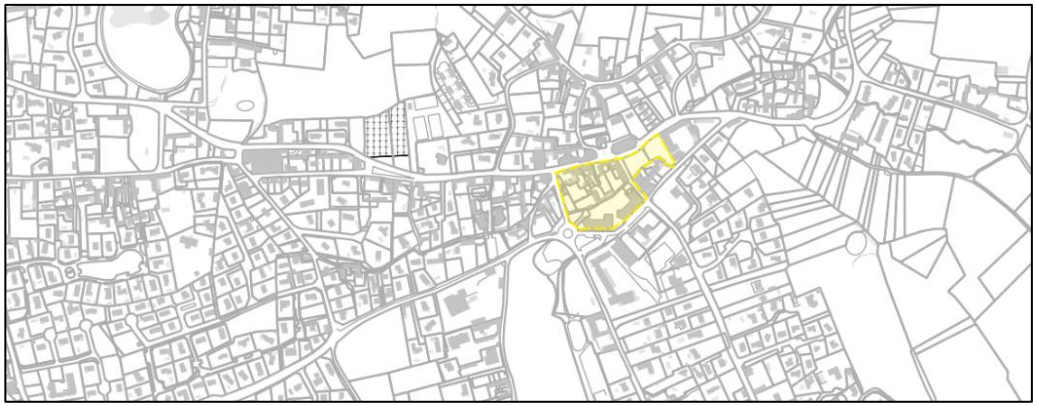
Les liens piétonniers entre les équipements publics sont à repenser en lien direct avec des espaces publics ponctuant les parcours quotidiens des Talançonnais.

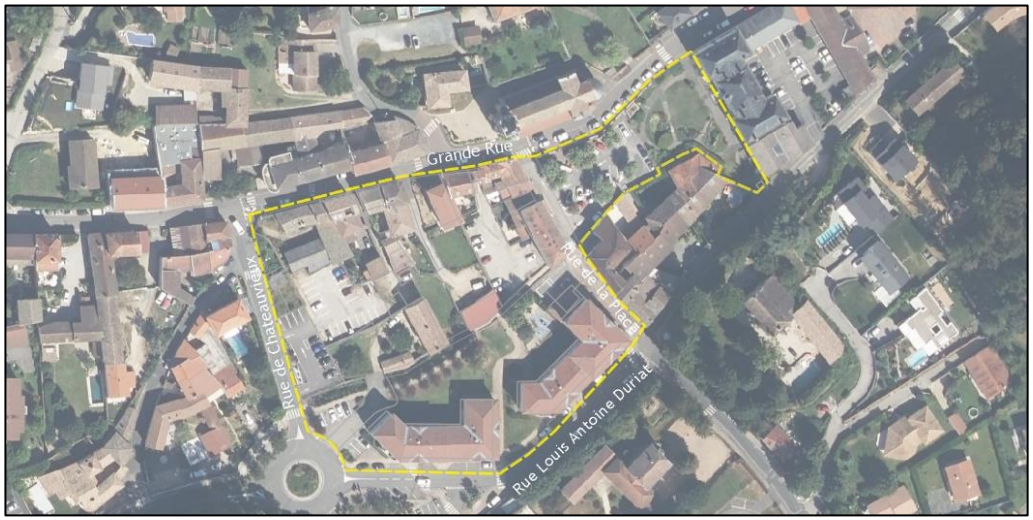
AMBITIONS DU PROJET :

- 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 Châteauvieux 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

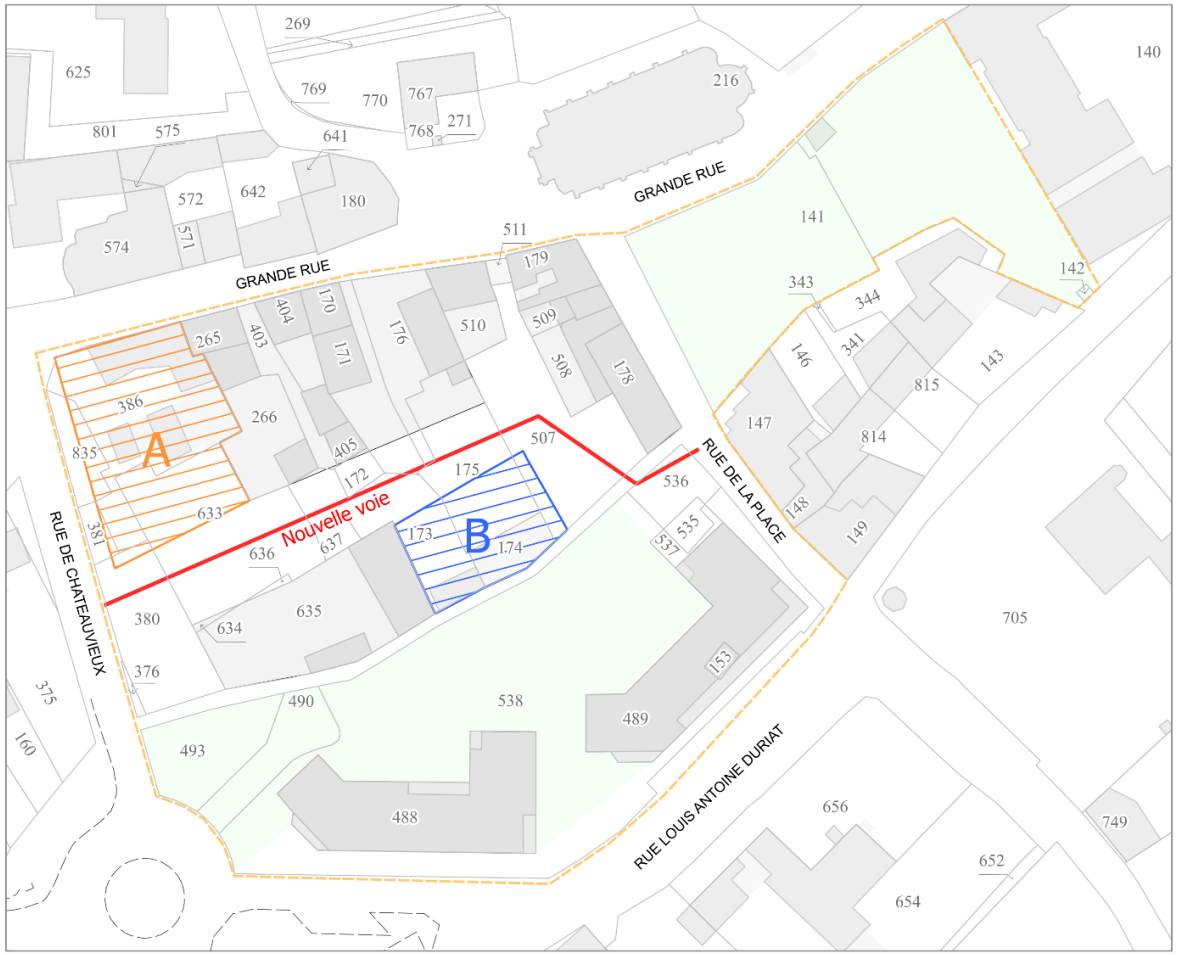
Les rez-de-chaussée des îlots peuvent permettre d'offrir une flexibilité d'usage (commerces, services, bureaux ou activités de santé), contribuant à l'animation et à la diversité fonctionnelle du secteur.

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 Chateauvieux

Ilot à destinations mixtes (logements et commerces, services et bureaux)

Ilot réservé pour la création d'une maison de santé

Secteur à dominante d'habitat avec maintien des activités commerciales existantes

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 Châteauvieux. 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.

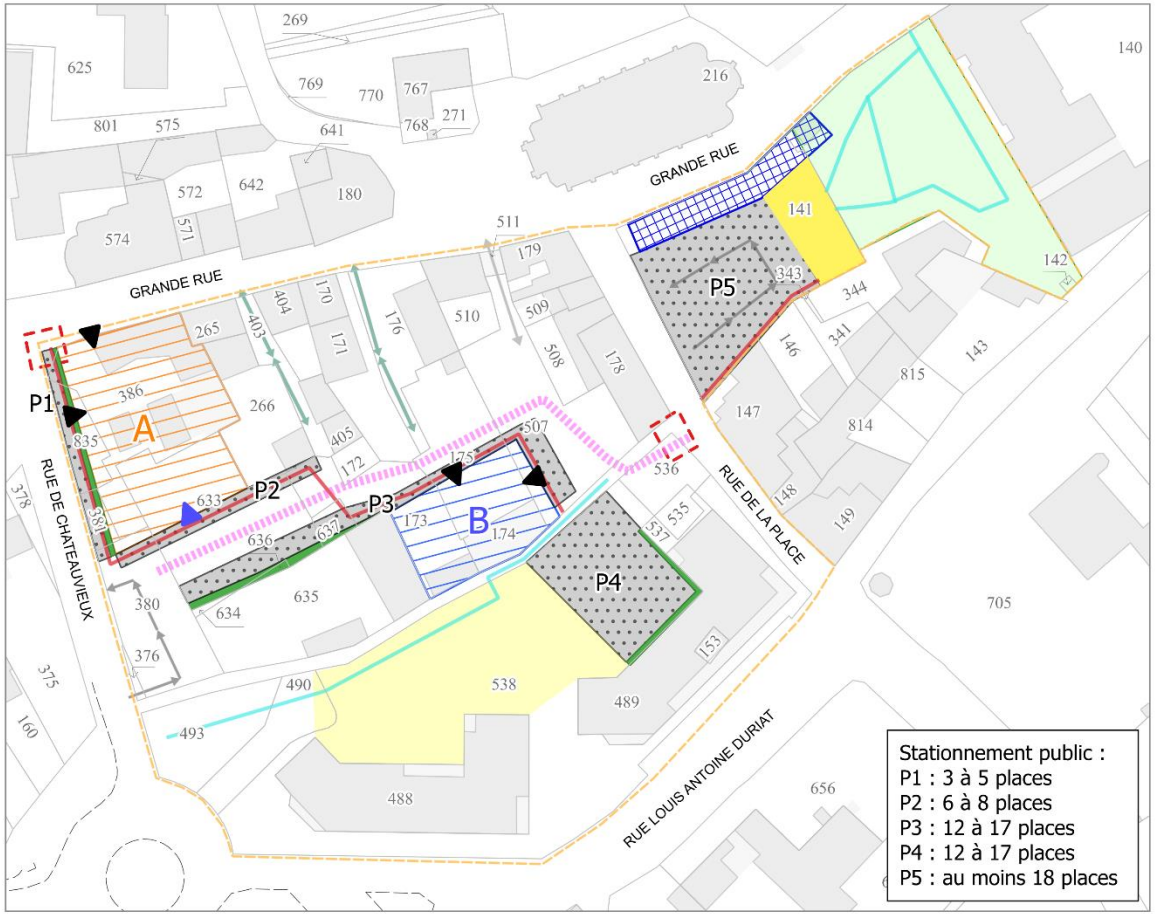
Le développement de nouvelles activités nécessite une augmentation de la capacité de stationnement. Dans ce but, des zones de stationnement sont projetées le long de la nouvelle voie, à l'est de la rue de Châteauvieux, et à l'emplacement actuel des jeux pour enfants, qui peuvent être déplacés et agrandis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



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 :

- Ilot A : batiment mixte
- Ilot B : maison de santé
- Desserte possible des ilots
- 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 projetées sur le secteur.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

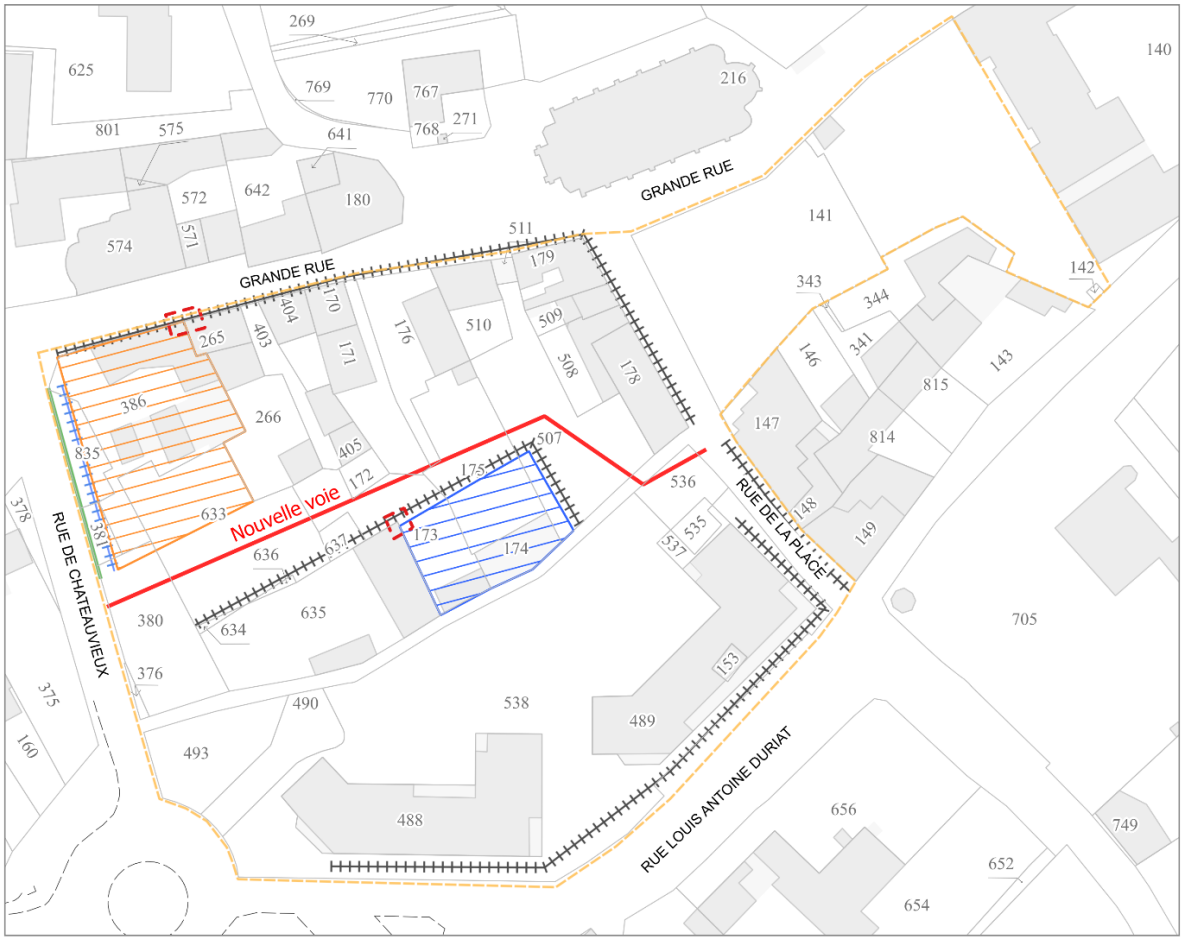
Volumétrie et implantation des constructions :

- 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 Châteauvieux)
- 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 bati : implantation imposé à l'alignement des voies publiques
- Alignement de la rue de Chateauvieux avant projet
- Recul visé de 2m50 minimum par rapport à l'alignement de la rue de Chateauvieux 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.

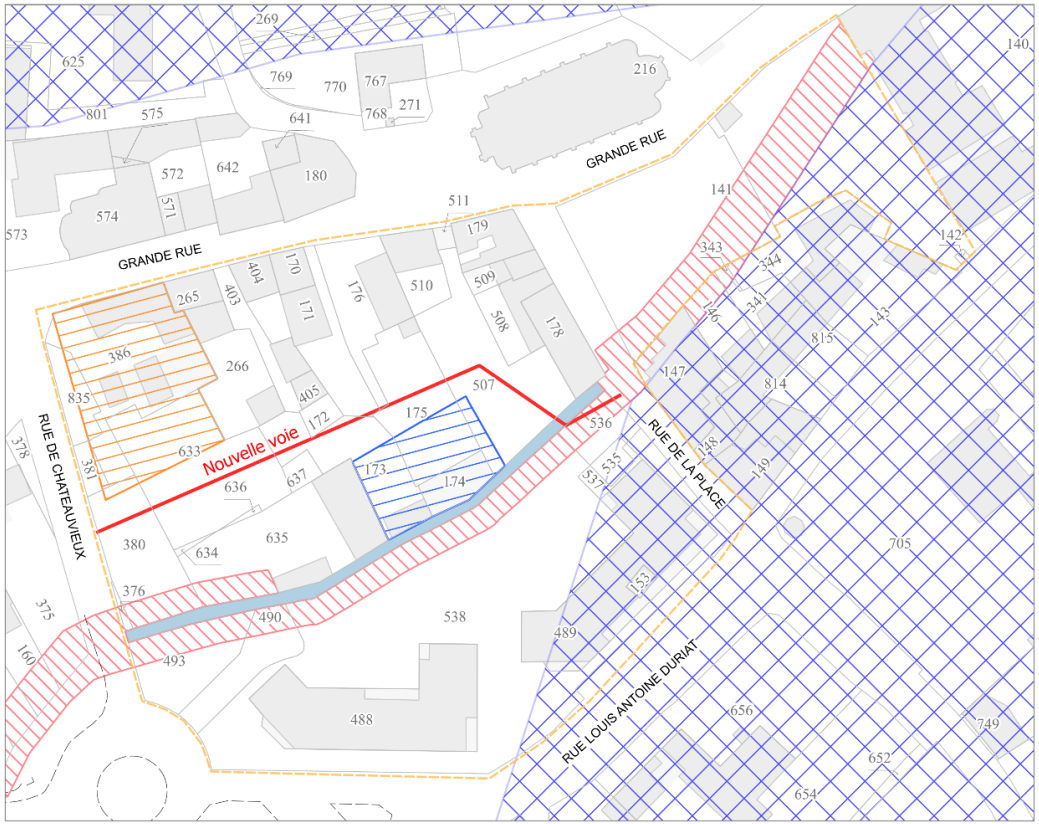
L'imperméabilisation des sols est à limiter et plus particulièrement pour les espaces extérieurs des îlots.

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).



- Nouvelle voie publique
- Projet mixte (commerces, services et logements)
- Maison de santé (médecins, paramédicaux et activités complémentaires)
- Zone bleue du risque "Glissements de terrain" (Plan de Prévention des Risques applicable)
- Zone rouge du risque "Crue torrentielle" (Plan de Prévention des Risques applicable)
- Cours d'eau de la Talançonne non affectée par le projet

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

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 :

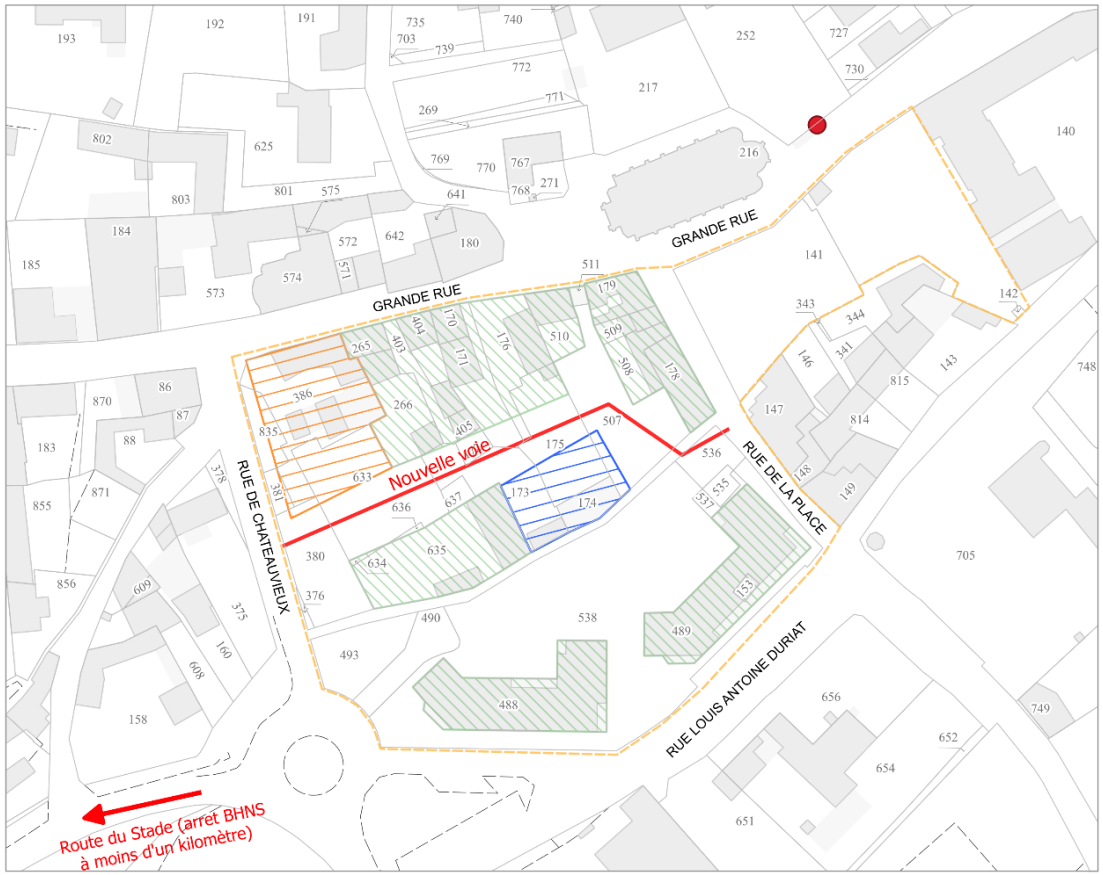
Lorsque les places sont intégrées à la construction, le local doit être accessible depuis la voie publique via un cheminement praticable

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.

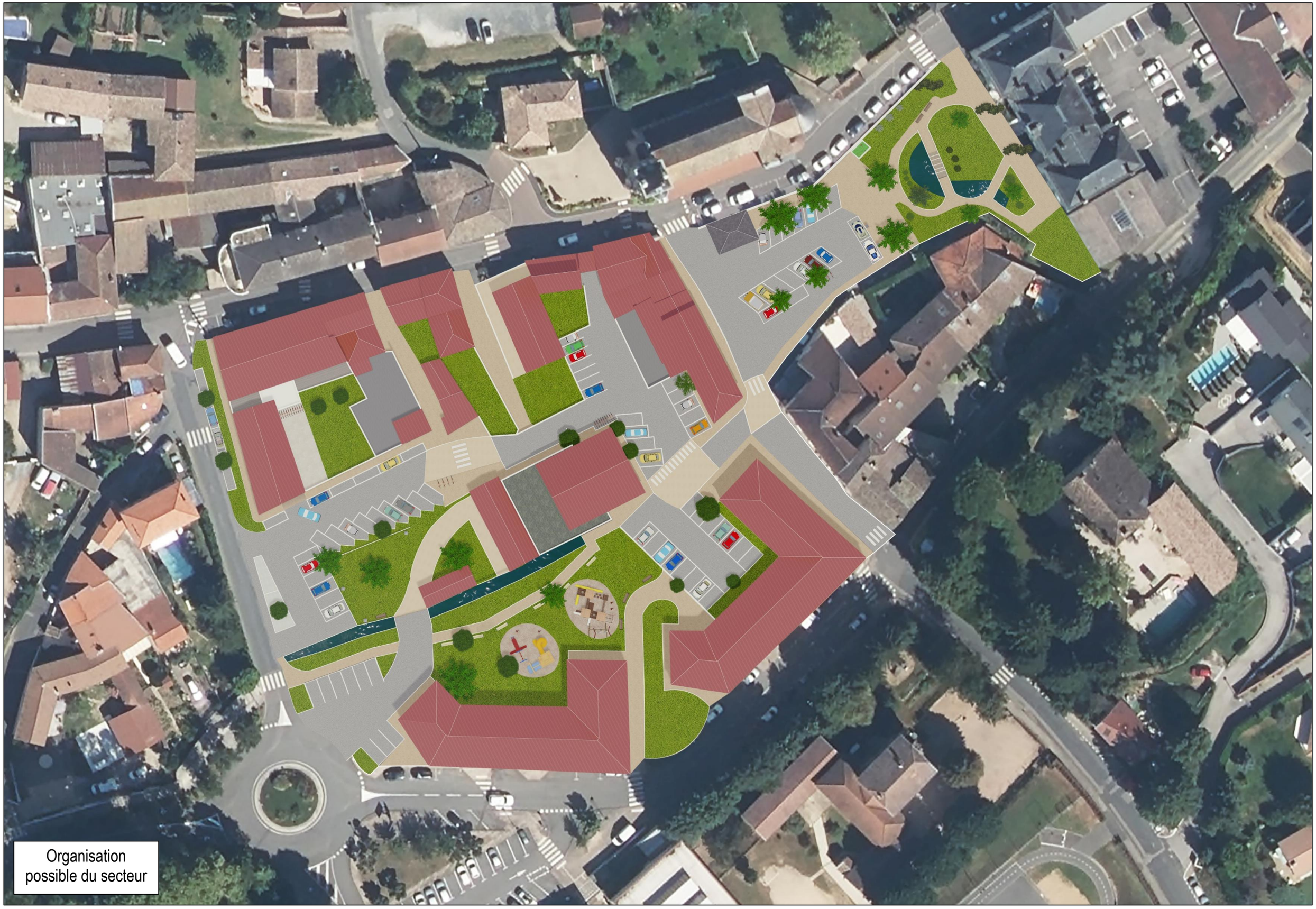
DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN :

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 entrainant la création de logements ou services/commerces
- Arret de bus "Eglise" (réseau Saonibus)
- Cheminement sécurisé vers l'arret "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 :

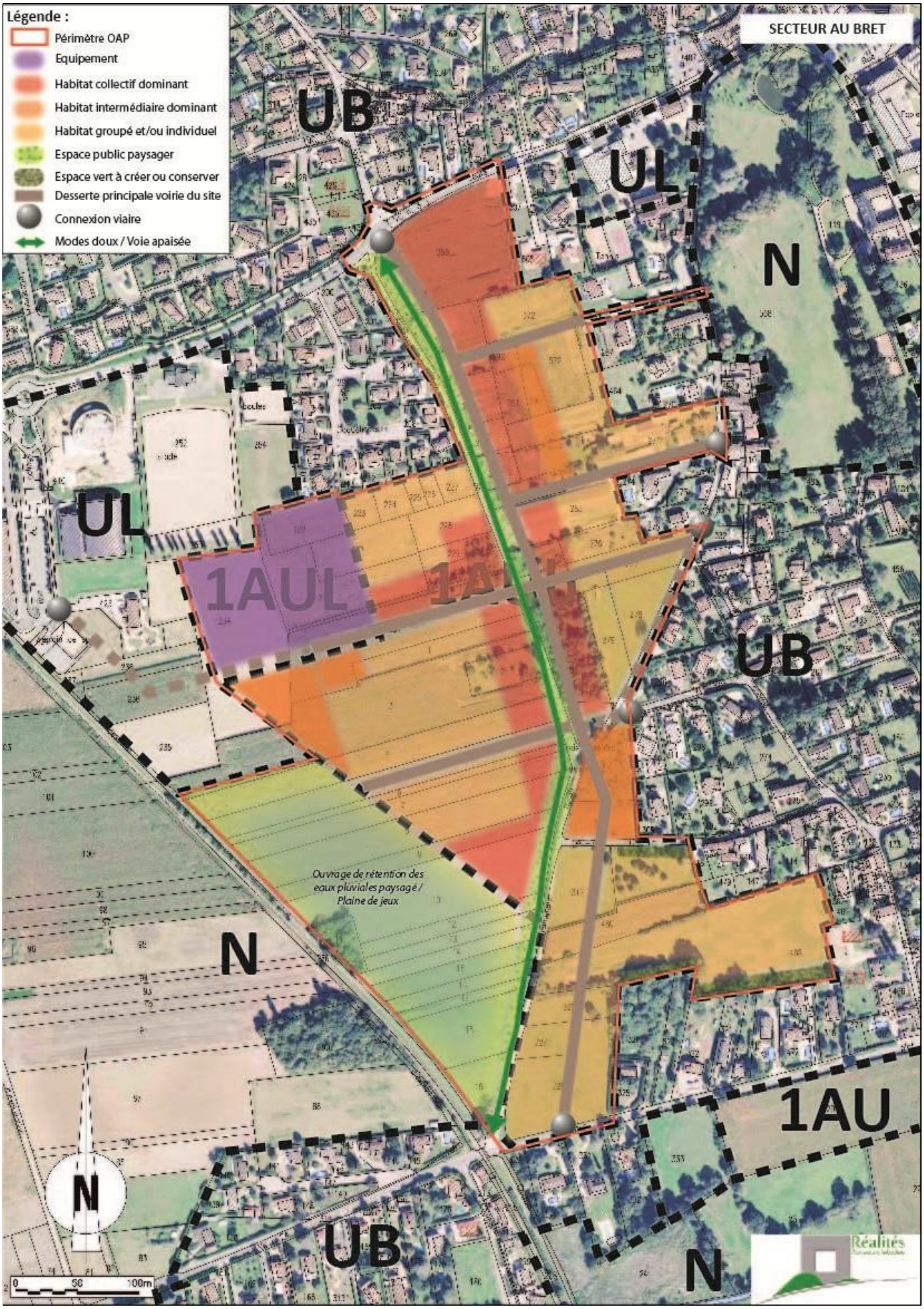
- Zonage : zones 1AUb et 1AUL
- Superficie : environ 194 290 m² dont 143 050 m² en zone 1AUb (110 600 m² pour de l'habitat / 32 450 m² pour les aménagements des abords d'un cours d'eau et des axes de liaison inter-quartiers), 15 290 m² en zone 1AUL et 35 950 m² en zone N
- Localisation : Sud-Ouest du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

Objectifs spécifiques :

- 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 :
  - 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 :
  - 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.
  - Un parc de logements locatifs sociaux de 40% minimum de l'ensemble des logements, soit 221 logements minimum.
  - Des formes urbaines denses de type habitat collectif, intermédiaire, individuel et/ou groupé.
  - 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 :
  - 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.
  - Des voies secondaires assureront la desserte des cœurs d'îlot.
  - 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 :
  - Une création d'espaces verts en accompagnement de la voirie et des espaces publics.
  - Un accompagnement paysager des abords du cours d'eau.
  - Un ouvrage de rétention des eaux pluviales bénéficiant d'un accompagnement paysager et permettant un usage en plaine de jeux.
  - Un aménagement d'espaces verts ponctuels cœurs d'îlots bâtis.
- Réseaux :
  - Une rétention des eaux pluviales organisée à l'échelle de l'opération.


Légende :
Périmètre OAP
Equipement
Habitat collectif dominant
Habitat intermédiaire dominant
Habitat groupé et/ou individuel
Espace public paysager
Espace vert à créer ou conserver
Desserte principale voirie du site
Connexion viaire
Modes doux / Voie apaisée
SECTEUR AU BRET
UB
UL
N
UL
1AUL
1AU
UB
Ouvrage de rétention des eaux pluviales paysagé / Plaine de jeux
N
1AU
N
UB
N
0
50
100m
Réalités

OAP N°3 : SECTEUR LES VARENNES 1

Description du site :

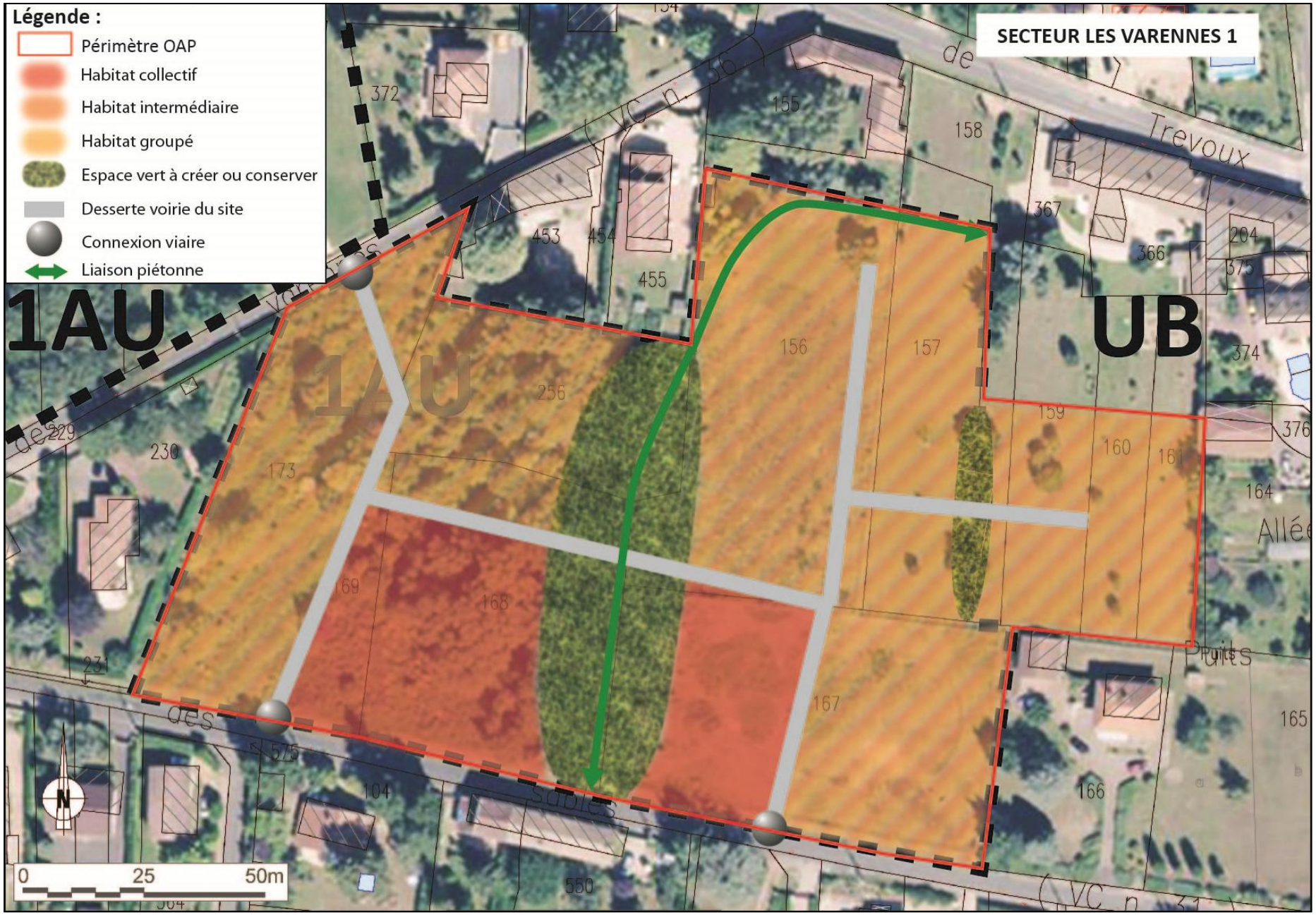
- Zonage : zones 1AUa et UB
- Superficie : environ 19 960 m²
- Localisation : Ouest du bourg
- Accès-desserte : accès direct par le Chemin des Varennes, le Chemin des Sables et la Route de Trévoux

Objectifs spécifiques :

- Développer une desserte viaire du secteur en cohérence avec les voies existantes.
- Ouverture à l'urbanisation par opérations d'ensemble, celles-ci pouvant concerner qu'une partie de l'OAP.
- Favoriser le développement des liaisons douces.

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
  - Une zone à vocation résidentielle.
- Formes urbaines et habitat :
  - Une densité moyenne souhaitée de 50 logements à l'hectare, c'est à dire 100 logements.
  - Un parc de logements locatifs sociaux de 70% minimum de l'ensemble des logements, soit 70 logements minimum.
  - Chaque opération d'ensemble doit respecter les objectifs de production de logements locatifs sociaux.
  - Des formes urbaines denses de type habitat groupé, habitat intermédiaire et habitat collectif.
  - Une mixité des typologies bâties devant se traduire par une majorité de construction en R+1 : 75% minimum de R+1 et 25% maximum de R+2.
- Desserte et déplacements modes doux :
  - Plusieurs connexions viaires assureront la desserte du tènement depuis le chemin des Varennes (une connexion) et le chemin des Sables (deux connexions).
  - Une desserte interne du site qui devra permettre un maillage des voiries existantes.
  - Une continuité douce déconnectée de la trame viaire à assurer entre la route de Trévoux et le chemin des Sables.
- Espaces publics, naturels et patrimoniaux :
  - Une création d'espaces verts en accompagnement de la voirie, des espaces publics et tout particulièrement de la continuité douce.
  - Une préservation de l'alignement arboré inscrit à l'Est du site.
  - Des espaces verts à préserver et à aménager en accompagnement des opérations d'habitat collectif.
- Réseaux :
  - Une rétention des eaux pluviales organisée à l'échelle de l'opération.


Légende :
Périmètre OAP
Habitat collectif
Habitat intermédiaire
Habitat groupé
Espace vert à créer ou conserver
Desserte voirie du site
Connexion viaire
Liaison piétonne
SECTEUR LES VARENNES 1
1AU
UB
0
25
50m
N

OAP N°4 : SECTEUR LES VARENNES 2

Description du site :

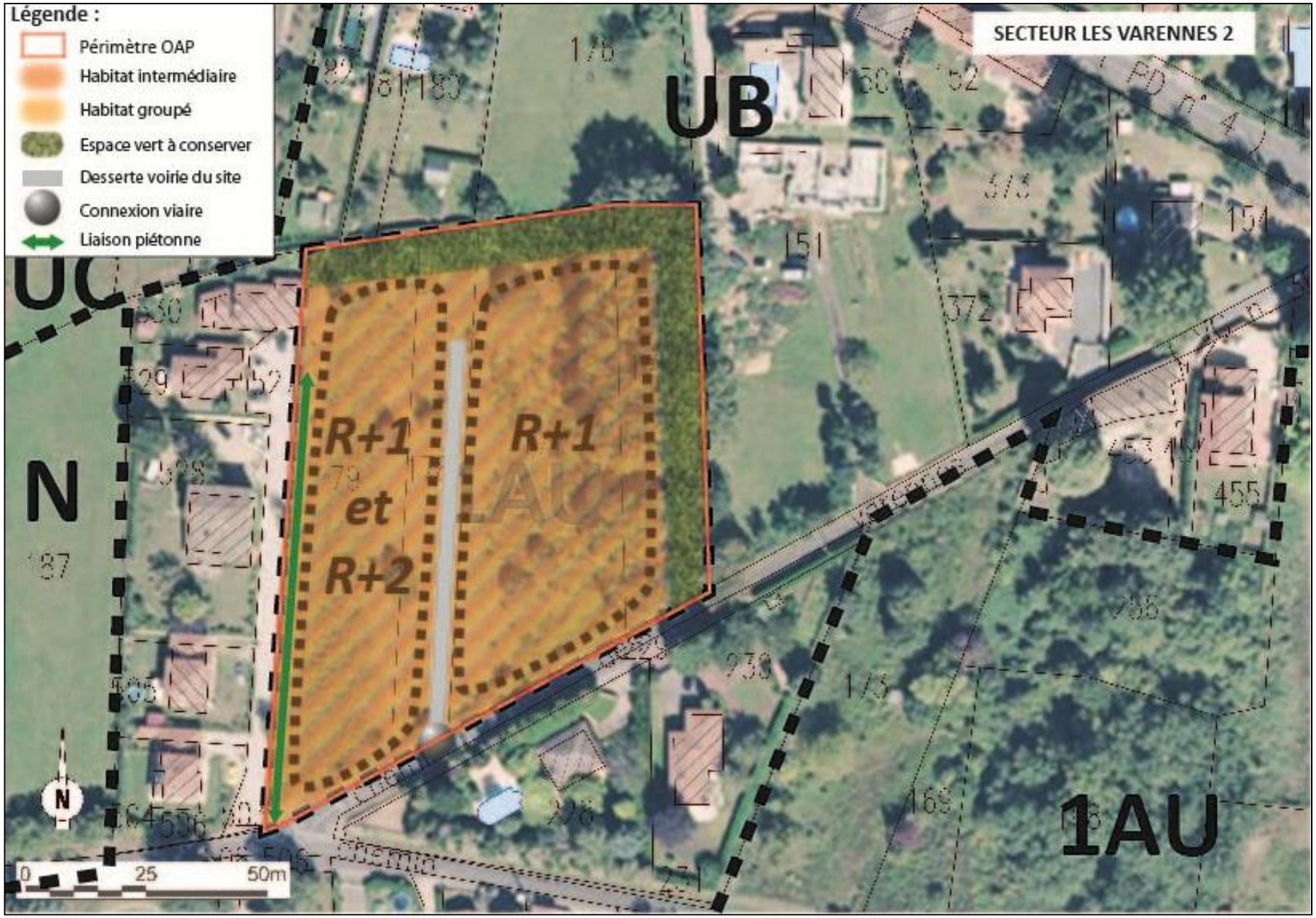
- Zonage : zone 1AUa
- Superficie : environ 8 650 m²
- Localisation : Ouest du bourg
- Accès-desserte : accès direct par le Chemin des Varennes

Objectifs spécifiques :

- Ouverture indépendante de l'urbanisation des tènements Est et Ouest

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
  - Une zone à vocation résidentielle.
- Formes urbaines et habitat :
  - Une densité moyenne souhaitée de 50 logements à l'hectare, c'est à dire 43 logements.
  - Un parc de logements locatifs sociaux de 70% minimum de l'ensemble des logements, soit 30 logements minimum.
  - Des formes urbaines denses de type habitat groupé et habitat intermédiaire.
  - Une mixité des typologies bâties devant se traduire par une majorité de construction en R+1 : 75% minimum de R+1 et 25% maximum de R+2.
  - Des formes bâties de type R+1 à l'Est du site ne devant pas dépasser une hauteur de 7 m jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.
  - Des formes bâties de type R+1 et/ou R+2 à l'Ouest du site ne devant pas dépasser respectivement une hauteur de 7 m et une hauteur de 10 m jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.
- Desserte et déplacements modes doux :
  - 2 connexions viaires assureront la desserte du tènement depuis le chemin des Varennes.
  - Une continuité douce établira un lien entre les voies de desserte interne, elle sera prolongée à l'Ouest du site le long de la voie de desserte privée existante.
- Espaces publics, naturels et patrimoniaux :
  - Une préservation et un aménagement d'un espace vert en limite Est et Nord du site en accompagnement de l'urbanisation.
- Réseaux :
  - Une rétention des eaux pluviales organisée à l'échelle de l'opération.


Légende :
Périmètre OAP
Habitat intermédiaire
Habitat groupé
Espace vert à conserver
Desserte voirie du site
Connexion viaire
Liaison piétonne
SECTEUR LES VARENNES 2
UB
UC
N
1AU
R+1
et
R+2
R+1
0
25
50m

OAP N°5 : SECTEUR LA RESTE

Description du site :

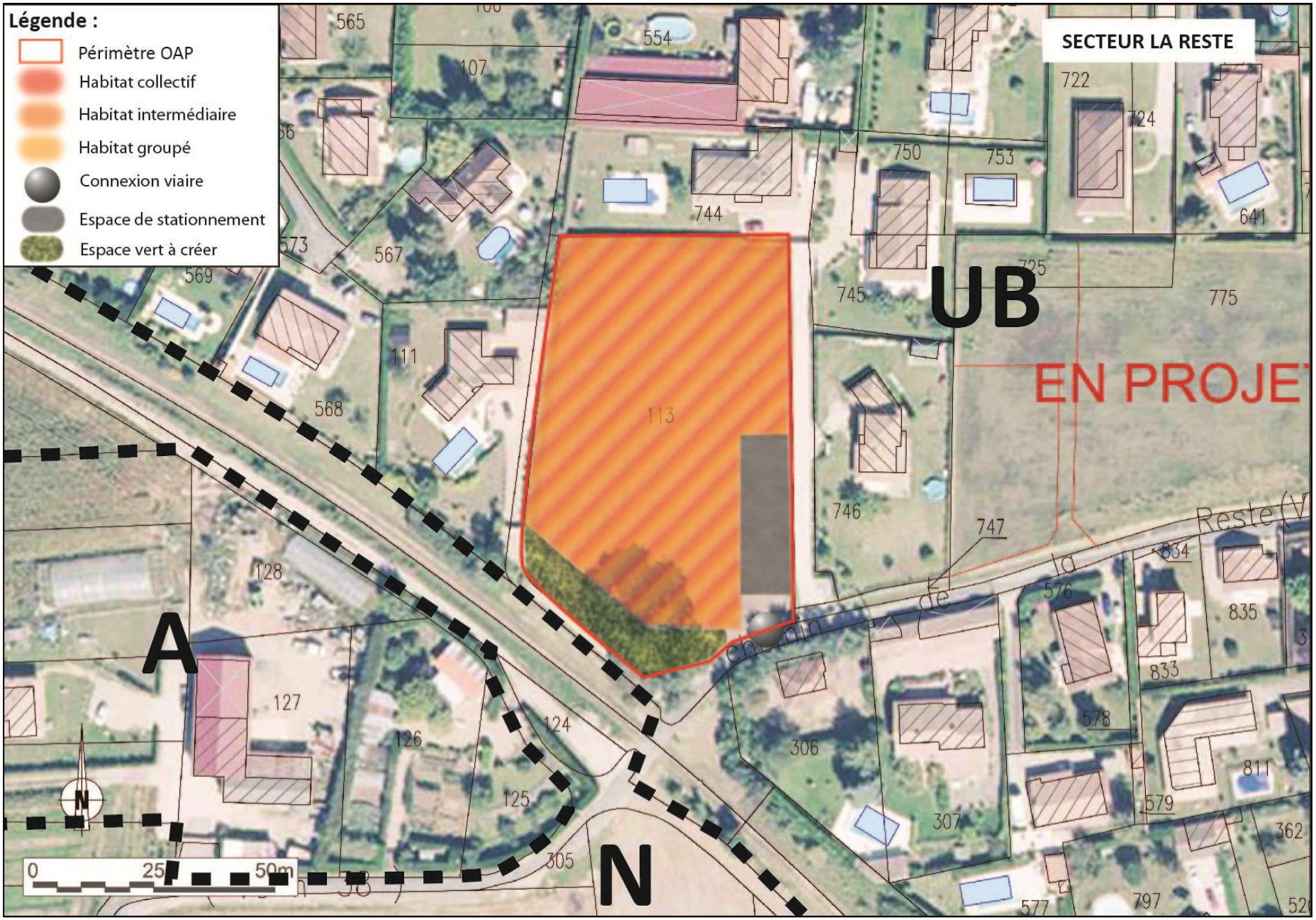
- Zonage : zone UB
- Superficie : environ 4 460 m²
- Localisation : Ouest du bourg
- Accès-desserte : accès direct par le Chemin de la Reste

Objectifs spécifiques :

- Intégrer à l'aménagement un recul des constructions vis-à-vis de l'ancienne voie ferrée appelée à accueillir un service de transport en commun.

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
  - Une zone à vocation résidentielle.
- Formes urbaines et habitat :
  - Une densité moyenne souhaitée de 50 logements à l'hectare, c'est à dire 22 logements.
  - Un parc de logements locatifs sociaux de 100% de l'ensemble des logements.
  - Des formes urbaines denses de type habitat groupé et/ou habitat intermédiaire et/ou collectif.
  - Des formes bâties de type R+1.
- Desserte et déplacements modes doux :
  - Une connexion viaire assurera la desserte du tènement depuis le chemin de la Reste.
  - Un espace de stationnement collectif en entrée de site.
- Espaces publics, naturels et patrimoniaux :
  - Une création d'un espace vert en limite Sud du secteur marquant une transition avec la voie ferrée.
  - Des espaces verts à préserver et à aménager en accompagnement des opérations d'habitat collectif.
- Réseaux :
  - Une rétention des eaux pluviales organisée à l'échelle de l'opération.


Légende :
Périmètre OAP
Habitat collectif
Habitat intermédiaire
Habitat groupé
Connexion viaire
Espace de stationnement
Espace vert à créer
SECTEUR LA RESTE
UB
EN PROJET
A
N
0
25
50m

OAP N°6 : VEISSIEUX LE HAUT

Description du site :

- Zonage : zone UB
- Superficie : environ 2 710 m²
- Localisation : Sud du bourg
- Accès-desserte : accès direct par le chemin des Lilas

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
  - Une zone à vocation résidentielle.
- Formes urbaines et habitat :
  - Une densité moyenne souhaitée de 50 logements à l'hectare, c'est à dire 13 logements.
  - Un parc de logements adaptés de 100% de l'ensemble des logements.
  - Des formes bâties de type R et R+1.
  - Des formes urbaines denses de type habitat collectif et intermédiaire.
- Desserte et déplacements modes doux :
  - Une connexion viaire assurera la desserte du tènement depuis le chemin des Lilas.
  - L'intersection entre le chemin des Lilas et le chemin de Veissieux le Haut sera retravaillée pour améliorer la sécurité, cet aménagement sera permis par la démolition du bâtiment en mauvais état existant à l'angle Nord-Est du site.
- Espaces publics, naturels et patrimoniaux :
  - Des espaces verts à préserver et à aménager en accompagnement de l'opération.
- Réseaux :
  - Une rétention des eaux pluviales organisée à l'échelle de l'opération.

Légende :
Périmètre OAP
Logements adaptés
Bâtiment à démolir
Connexion viaire
Intersection à retravailler
SECTEUR VEISSIEUX LE HAUT
UB
UC
81
283
630
79
314
77
666
691
681
692
680
658
674
62
78
696
695
98
10
11
8
525
524
442
N
0
10
20m

OAP N°7 : PRES DE VEISSIEUX

Description du site :

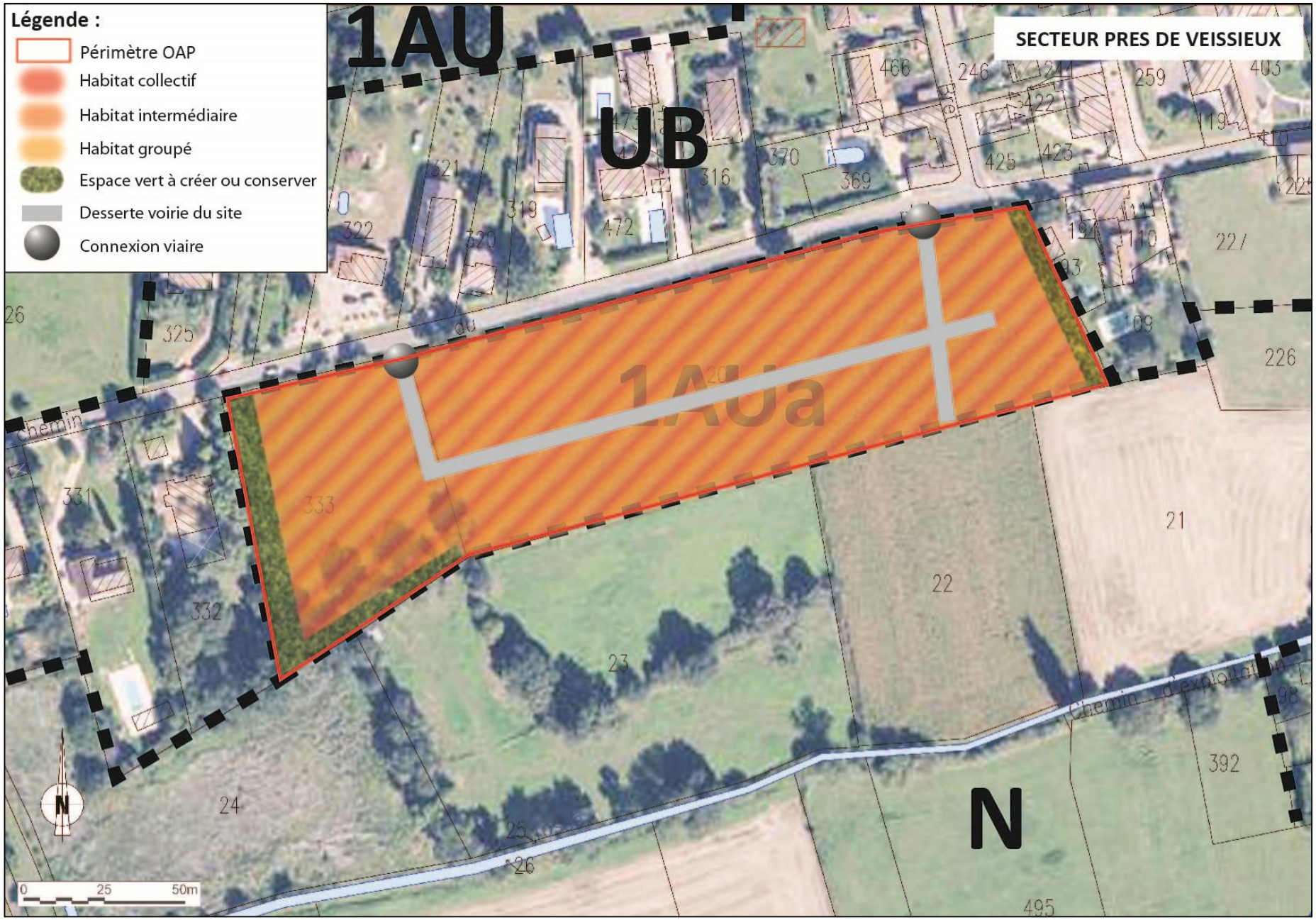
- Zonage : zones 1AUa
- Superficie : environ 17 590 m²
- Localisation : Sud du bourg
- Accès-desserte : accès direct par le chemin du Plat

Objectifs spécifiques :

- Préserver l'accès à la zone agricole depuis le chemin du Plat.

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
  - Une zone à vocation résidentielle, intégrant une offre d'habitat adapté aux personnes vieillissantes.
- Formes urbaines et habitat :
  - Une densité moyenne souhaitée de 50 logements à l'hectare, c'est à dire 94 logements.
  - Un parc de logements locatifs sociaux de 75% minimum de l'ensemble des logements, soit 70 logements minimum.
  - Des formes bâties de type R et/ou R+1 et/ou R+2.
  - Des formes urbaines denses de type habitat collectif et habitat groupé.
- Desserte et déplacements modes doux :
  - Deux connexions viaires assureront la desserte du secteur résidentiel depuis le chemin du Plat.
  - La connexion viaire la plus à l'Est permettra d'assurer la desserte de la zone agricole.
- Espaces publics, naturels et patrimoniaux :
  - Les haies arborées existantes aux abords du secteur d'équipements seront préservées.
- Réseaux :
  - Une rétention des eaux pluviales organisée à l'échelle de l'opération.


Légende :
Périmètre OAP
Habitat collectif
Habitat intermédiaire
Habitat groupé
Espace vert à créer ou conserver
Desserte voirie du site
Connexion viaire
SECTEUR PRES DE VEISSIEUX
1AU
UB
1AUa
N
0 25 50m

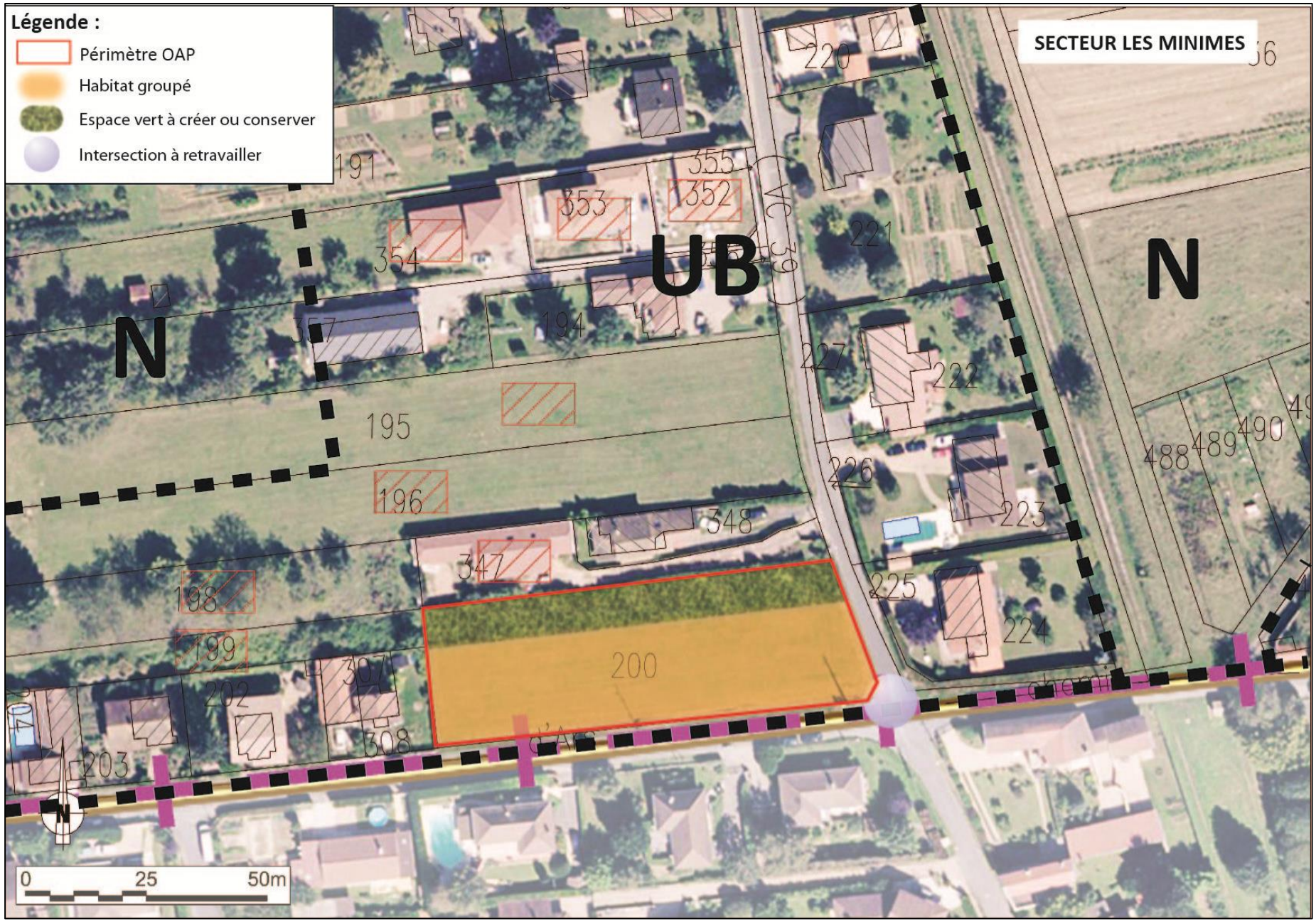
OAP N°8 : LES MINIMES

Description du site :

- Zonage : zones UB et UBi
- Superficie : environ 2 600 m²
- Localisation : Sud du bourg
- Accès-desserte : accès direct par le chemin du Trêve d'Ars

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
  - Une zone à vocation résidentielle.
- Formes urbaines et habitat :
  - Une densité moyenne souhaitée de 30 logements à l'hectare au lieu de 50 logements à l'hectare en raison de l'impact de la zone inondable, c'est à dire 8 logements.
  - Un parc de logements locatifs sociaux de 100% de l'ensemble des logements.
  - Des formes bâties de type R, R+1.
  - Des formes urbaines denses de type habitat groupé.
  - Une implantation des constructions à proximité du chemin du Trêve d'Ars en dehors du périmètre de la zone inondable.
- Desserte et déplacements modes doux :
  - Une desserte du site depuis le chemin du Trêve d'Ars.
  - Une intersection à retravailler entre le chemin du Trêve d'Ars et le chemin des Minimes.
- Espaces publics, naturels et patrimoniaux :
  - Un espace vert est à préserver en limite Nord du site notamment sur l'emprise de la zone inondable.
- Réseaux :
  - Une rétention des eaux pluviales organisée à l'échelle de l'opération.


Légende :
Périmètre OAP
Habitat groupé
Espace vert à créer ou conserver
Intersection à retravailler
SECTEUR LES MINIMES
UB
N
N
191
353
355
352
354
357
194
195
196
348
347
198
199
202
203
307
308
200
220
221
227
222
226
223
225
224
488
489
490
0
25
50m