

DEPARTEMENT DU RHÔNE

COMMUNE DE SOUCIEU EN JARREST



## Plan Local d'Urbanisme

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE CÉLINE GRIEU

ADAMAS Avocats associés

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
03	5 février 2018		



## Sommaire

Préambule.....	5
Localisation des périmètres d'OAP.....	7
OAP n°1 - La Piat.....	9
OAP n°2 - Les Liffes.....	17
OAP n°3 - Terreaux - Verdun (Renouvellement urbain) .....	23
OAP n°4 - Château Brun (Renouvellement urbain).....	27
OAP n°5 - Arbora.....	31
OAP n°6 - Bel Air-La Combe.....	35
OAP n°7 - La Tolonne.....	39



## Préambule - Rappel réglementaire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup> concernent 7 secteurs stratégiques pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans les 10 à 15 prochaines années.

Elles viennent spatialiser les dispositions réglementaires des zones du Document graphique réglementaire auxquelles elles se rattachent, et préciser les objectifs de la commune pour ces secteurs. Elles permettent d'orienter leur évolution ainsi que l'intervention des aménageurs et constructeurs

### Rappel sur les modalités d'application des OAP et la notion de rapport de compatibilité

En vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces terrains stratégiques, **chaque OAP énonce des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement, qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur chacun des secteurs concernés.**

Ce rapport de compatibilité vise à ce que les projets réalisés dans le périmètre de l'OAP en respectent l'esprit, sans imposer toutefois une stricte conformité avec le schéma figurant dans l'OAP.

**Dans le cadre du "renouvellement urbain"** des quartiers de La Cumine, Terreaux-Verdun, Château Brun ou Bel Air-La Combe, les OAP mises en place visent à encadrer les potentielles mutations ou densification de foncier bâti. Elles constituent, pour chaque tènement, une sorte de « plan guide » visant à recréer un ensemble urbain cohérent (maillage viaire, qualité paysagère, diversité et transitions des formes bâties, programmation des activités et fonctions...) en posant les principes de la transformation du tissu existant.

En cas de démolition des bâtiments existants, les propriétaires des parcelles concernées devront ainsi respecter ces principes, dans **un rapport de compatibilité** (il convient de rappeler que la démolition du bâti existant n'est toutefois pas rendue obligatoire par ces "OAP Renouvellement urbain" : c'est seulement si les propriétaires des terrains concernés souhaitent engager des démolitions qu'ils seront contraints, pour les reconstructions, d'intégrer les principes d'aménagement et de programmation énoncés dans les OAP qui les concernent).

Le rapport de compatibilité s'apprécie au regard de ce qui ne rend pas impossible la réalisation de l'objectif fixé. Une construction ou opération sera jugée compatible avec l'OAP si elle ne rend pas impossible ou ne complique pas davantage sa réalisation.

Il ne faut pas confondre ce rapport de compatibilité avec le rapport de stricte conformité, qui imposerait aux constructions et opérations une similarité avec le schéma représenté.

<sup>1</sup> "Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements."

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics [...]"

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

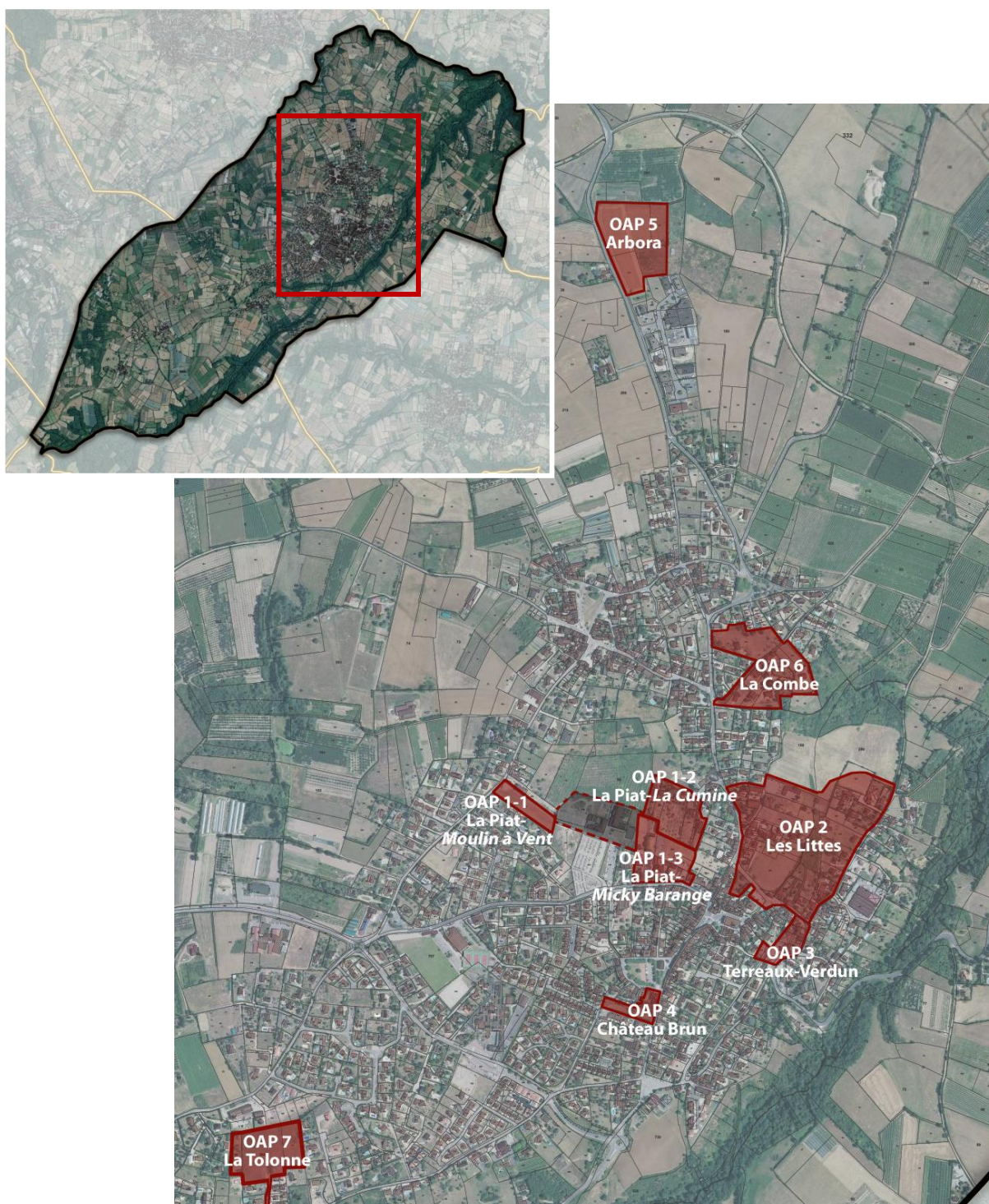




## Localisation des périmètres d'OAP

Si la quasi-totalité des périmètres d'OAP s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine existante, ils traduisent toutefois deux démarches différentes, retenues comme prioritaires dans le cadre du PADD (pièce n°2 du PLU) :

- L'aménagement de terrains non construits, en développement urbain sur terrains nus de l'enveloppe urbaine (OAP n°1-1, 2, 5 et 7)
- Le renouvellement urbain et la densification de terrains déjà construits jugés stratégiques de par leur localisation ou leurs caractéristiques urbaines actuelles (OAP n°1-2 et 1-3, 3, 4 et 6).







## OAP n°1 - "La Piat"

### Préambule :

#### *Rappel du contexte et lien de l'OAP avec le PADD*

**Sur le quartier de la Piat**, au Nord de la rue Micky Barange, et des équipements publics structurants du village situés sur la place Morillon, **la commune prévoit l'aménagement d'un nouveau quartier en greffe du centre-village, dans le but de conforter sa centralité** et de répondre aux besoins issus de la forte croissance démographique enregistrée depuis les années 2000.

**Une partie de ce nouveau quartier mixant de multiples fonctions et usages** (habitat collectif, équipements publics - dojo, médiathèque, espace d'accueil de jeunes enfants, nouveaux services techniques municipaux, maison médicale, espaces publics - jardin d'enfants) **a déjà été aménagée dans le cadre du premier PLU, approuvé en 2007.**

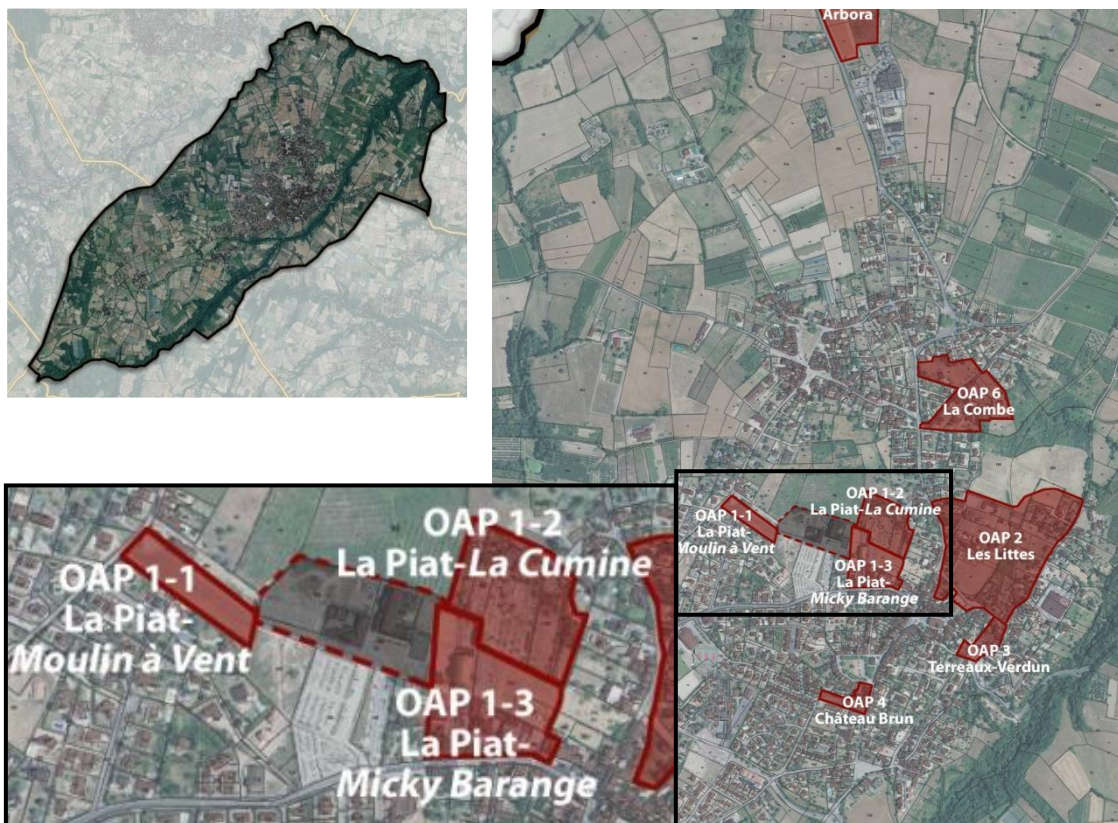
**En lien avec ces premiers aménagements, la commune a affiché, dans le PADD du présent PLU, sa volonté de poursuivre l'aménagement du secteur en engageant une seconde phase d'aménagement. Cette seconde phase, qui concerne 3 secteurs distincts, fait l'objet de 3 sous-périmètres d'OAP.**

**Ces sous périmètres de l'OAP n°1 pourront être mis en oeuvre dans le cadre d'opérations d'aménagement distinctes les unes des autres, mais qui toutes concourront à conforter la centralité du village**, à travers un nouveau quartier densifié et organisé de manière globale et cohérente. Il s'agit aussi de ne pas compromettre les possibilités de parachèvement du quartier de la Piat jusqu'au hameau de Verchery, plus au Nord, à plus long terme, au-delà de la réalisation du présent PLU.

## I. Le périmètre

Le périmètre de l'OAP n°1, d'une superficie d'environ 3,5 hectares, dont 2,3 ha sont déjà construits et s'inscrivent dans une démarche de renouvellement urbain et de densification (en lien avec l'objectif du PADD de conforter la centralité de la commune), se répartit en trois sous-périmètres :

- **l'OAP n°1-1 "La Piat - Moulin à Vent"**, situé à l'Ouest du secteur, s'étend sur 0,52 ha, et concerne les parcelles cadastrées AD n°423 et 424 ;
- **l'OAP n°1-2 "La Piat - La Cumine"**, situé au Nord du secteur, s'étend sur 1,4 ha entre le pôle d'équipements publics de la place Morillon au Sud, inclus dans le sous-périmètre de l'OAP n°1-3. Le sous-périmètre de l'OAP 1-2 comprend un ensemble d'une dizaine de parcelles cadastrées AB n°234, 236, 425, 426, 427, 678, 679, 680, 681, 682, 683.
- **l'OAP n°1-3 "La Piat - Micky Barange"**, qui concerne le pôle d'équipements publics de la place Morillon et de la rue Micky Barange (école élémentaire et restaurant scolaire, école de musique, aire de jeux de boules, espace d'accueil de jeunes enfants, salle du "mille club") ainsi que l'emprise de l'ancienne caserne de pompiers (rue Micky Barange), et une parcelle libre. L'ensemble s'étend sur 7 parcelles de propriété communale cadastrées AB n°105, 106, 107, 108, 410, 817, 818, qui s'étendent sur une superficie totale d'environ 1,4 ha. Dans cet ensemble, seule la parcelle AB n°818 n'est à ce jour pas construite, le reste du périmètre visant à encadrer la démarche de renouvellement urbain et de confortement du pôle d'équipements publics de la commune.



## **II. Les grands principes d'aménagement et de programmation**

### **➤ OAP n°1-1 - "La Piat-Moulin à vent"**

- **Principes d'aménagement**

Le tènement, situé entre le secteur déjà aménagé du quartier de la Piat et la rue du Moulin à Vent, doit permettre de connecter les aménagements déjà réalisés à cette voie communale qui relie, en limite Ouest du village, le hameau ancien de Verchery aux pôles d'équipements Ouest et Sud de la commune (stade, gymnase, espace Flora Tristan, collège et nouvelle caserne de pompiers), et permet en outre de sortir du village en direction de Thurins (RD 25 à l'Ouest) ou Mornant (RD 30 au Sud).

La nouvelle voie créée sur le périmètre de l'OAP n°1-1 sera aménagée en limite Nord de la parcelle AD n°424, dans le prolongement de la voie aménagée au Nord du cimetière pour desservir le nouveau quartier de la Piat.

Ce nouveau tronçon doit ainsi apporter de la fluidité à l'ensemble du nouveau quartier qui, une fois totalement aménagé, engendrera davantage de circulations, qu'il convient d'anticiper.

Il s'agit d'offrir une entrée/sortie supplémentaire au nouveau quartier, futur coeur de village, et de rabattre sur cette voie certains flux de la rue Micky Barange (RD 25) qui constitue actuellement la principale entrée automobile du quartier (côté Sud).

A l'échelle du tènement, l'aménagement de la voie en limite Nord de la parcelle favorisera des accès aux constructions depuis leur façade Nord, et une orientation côté Sud.

- **Programmation**

Les constructions édifiées sur ce périmètre seront préférablement dévolues à des logements, afin de marquer la sortie du centre-village, et une transition avec les quartiers résidentiels de la rue du Moulin à Vent.

Conformément à l'article UB1.3 du Règlement du PLU (pièce n°5), ce périmètre est soumis à l'application de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, qui exige que pour toute opération comptant 4 logements et plus, un minimum de 30 % de la surface de plancher soit affectée à du logement locatif aidé par un prêt financé par l'Etat.

## ➤ OAP n°1-2 - "La Piat-La Cumine"

Organisé en 4 tènements principaux, accueillant 4 maisons individuelles, sur une superficie totale de près d'1,4 ha, et situé au contact du hameau ancien de La Cumine, au Nord, et du pôle d'équipements publics de la place Morillon et de la rue Micky Barange, au Sud (école élémentaire, école de musique, ancienne caserne de pompiers), le sous-périmètre de l'OAP n°1-2 La Piat-La Cumine, a vocation à se renouveler et à être densifié pour venir conforter le centre village.

- Principes d'aménagement

- Maillage viaire et espaces publics

Entouré à l'Ouest, par la partie déjà aménagée du quartier de la Piat et une vaste zone naturelle dont l'urbanisation, entre La Piat et Verchery, est envisagée à long terme (au-delà du présent PLU), au Nord et à l'Est par le hameau ancien et les récentes constructions de la Cumine, et au Sud par le pôle d'équipements publics de la commune (place Morillon, ancienne caserne rue Micky Barange), le périmètre de l'OAP n°1-2 constitue un secteur charnière, un maillon fondamental pour la réussite de la future greffe urbaine sur le centre-village.

De fait, **le périmètre sera entouré et traversé de voies et espaces publics permettant non seulement de le desservir, mais aussi, au-delà, à l'Ouest et au Nord, d'accéder aux futurs aménagements du quartier entre La Piat et Verchery à plus long terme.** Ce système de voiries et d'espaces publics ceinturera l'îlot de la Cumine au sein duquel s'organisera la **densification des constructions existantes.**

D'une part, en limite Nord du périmètre, dans le prolongement de la rue de la Cumine, **et sur l'emprise de la voie de desserte des 4 pavillons existants, une voie de desserte sera conservée et aménagée. Cette voie sera traitée avec soin, tel un parvis d'entrée dans le futur quartier, à l'articulation du hameau ancien de la Cumine et du quartier contemporain de la Piat.** Ce parvis intégrera du **stationnement public paysager.**

**Au Sud du périmètre de l'OAP n°1-2, le même modèle de "parvis" sera aménagé.**

**Ce second parvis, dans le prolongement du cheminement piéton (déjà aménagé) reliant la place Morillon à la médiathèque et au cimetière, assurera une traversée piétonne Est-Ouest parallèle à la rue Micky Barange, et articulera en les mettant à distance, telle une place de centre-village, les nouveaux logements, au Nord (îlot de la Cumine), avec les équipements, au Sud (rue Micky Barange).**

Comme le parvis Nord de la Cumine, le parvis Sud accueillera des places de stationnement public paysagées.

Finalisé, à l'Est, comme à l'Ouest, par deux nouvelles voies Nord Sud connectant, le hameau ancien de la Cumine à la rue Micky Barange et au pôle d'équipements publics, ce système de double parvis reliés et connectés à travers l'îlot au moyen d'un cheminement piéton assurera un maillage fin du nouveau quartier, avec une bonne accessibilité aux équipements publics, et à terme, une fluidité supplémentaire aux flux de véhicules qu'apportera la densification du secteur.

- Traitement des espaces publics et végétalisation

**Une attention particulière sera portée au traitement des voiries et espaces publics qui devront, chaque fois que leur usage le permettra, être préférablement aménagées avec des matériaux perméables aux eaux pluviales**, favorisant l'infiltration dans le sol plutôt que le ruissellement et le rejet au réseau.

Les deux parvis et les voies Nord-Sud (en particulier la voirie Ouest du périmètre), seront abondamment végétalisées, faisant pénétrer la zone naturelle conservée à court terme entre La Piat et Verchery (et aménagée, à plus long terme, en un nouveau quartier paysager) au sein du nouveau quartier et du pôle d'équipements publics.

- Programmation

Sur le tènement, la commune souhaite **programmer pour l'essentiel du logement**, marquant la limite Nord de l'hyper-centre village et une transition avec les quartiers plus résidentiels de La Cumine et Verchery.

Pour autant, la commune souhaite aussi, en lien avec les formes bâties traditionnelles et l'objectif de renforcer la centralité et la densité du centre-village, **encourager une mutation des formes bâties, passant de logements individuels à des logements collectifs**.

**Il est souhaité une densité d'environ 65 à 75 logements/ha, soit un total d'environ 45 à 55 logements** sur l'ensemble des 4 parcelles accueillant actuellement 4 logements.

**Les bâtiments de logements collectifs auront une hauteur maximale équivalente à R+2, ou ponctuellement R+2+attique.**

Il s'implanteront au plus près des voies et espaces publics créés à proximité, voire, si possible, à l'alignement, dans l'esprit des tissus anciens et pour prolonger les formes bâties de la rue de l'ancienne Poste ou du hameau de la Cumine à proximité. Il s'agit aussi de rechercher un rapport étroit entre bâti et espace public, à l'instar de l'organisation urbaine traditionnelle des centres-village.

Ces implantations au contact ou à proximité des voiries et espaces publics visera à préserver un coeur d'ilot végétalisé, espace de respiration et lieu potentiel de convivialité.

**Une attention particulière sera apportée à la qualité et à l'usage des espaces extérieurs** : les logements devront tous bénéficier d'un espace de jardin privatif, d'une loggia ou d'une terrasse, les logements en attique bénéficiant d'un toit terrasse aménagé.

Conformément à l'article UB1.3 du Règlement du PLU (pièce n°5), ce périmètre est soumis à l'application de la **servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme**, qui exige que **pour toute opération comptant 4 logements et plus, un minimum de 30 % de la surface de plancher soit affectée à du logement locatif aidé par un prêt financé par l'Etat**.

## ➤ OAP n°1-3 - "La Piat-Micky Barange"

- Programmation

Entrée Sud-Est du futur quartier de la Piat, le périmètre de l'OAP n°1-3 donne directement sur la rue Micky Barange. Il intègre l'ancienne caserne de pompiers, l'école élémentaire, l'école de musique, la salle du Mille club, le jeu de boules et la place Morillon jusqu'au dojo nouvellement aménagé et aux limites Sud des parcelles de l'ilot de la Cumine (périmètre de l'OAP n°1-2).

Ne comptant que des parcelles de propriété communale déjà largement occupées par des équipements structurants du village, **ce périmètre a vocation à accueillir en priorité les nouveaux équipements** rendus nécessaires par la forte croissance démographique de Soucieu depuis les années 2000. Les parcelles AB n°817 et 818, inoccupées, qui jouxtent les parcelles AB n°410 (ex caserne de pompiers, aujourd'hui inoccupée), 108 (parking public des Bistanclaques) et 107 (réfectoire scolaire notamment assuré par une construction temporaire), ouvrent la **perspective d'une réorganisation d'ensemble des équipements communaux, avec, en particulier, l'extension de l'école élémentaire et la construction d'un nouveau bâtiment de restauration scolaire.**

**En lien avec les équipements publics, la commune souhaite aménager des logements en lieu de place de la caserne des pompiers** (en étages).

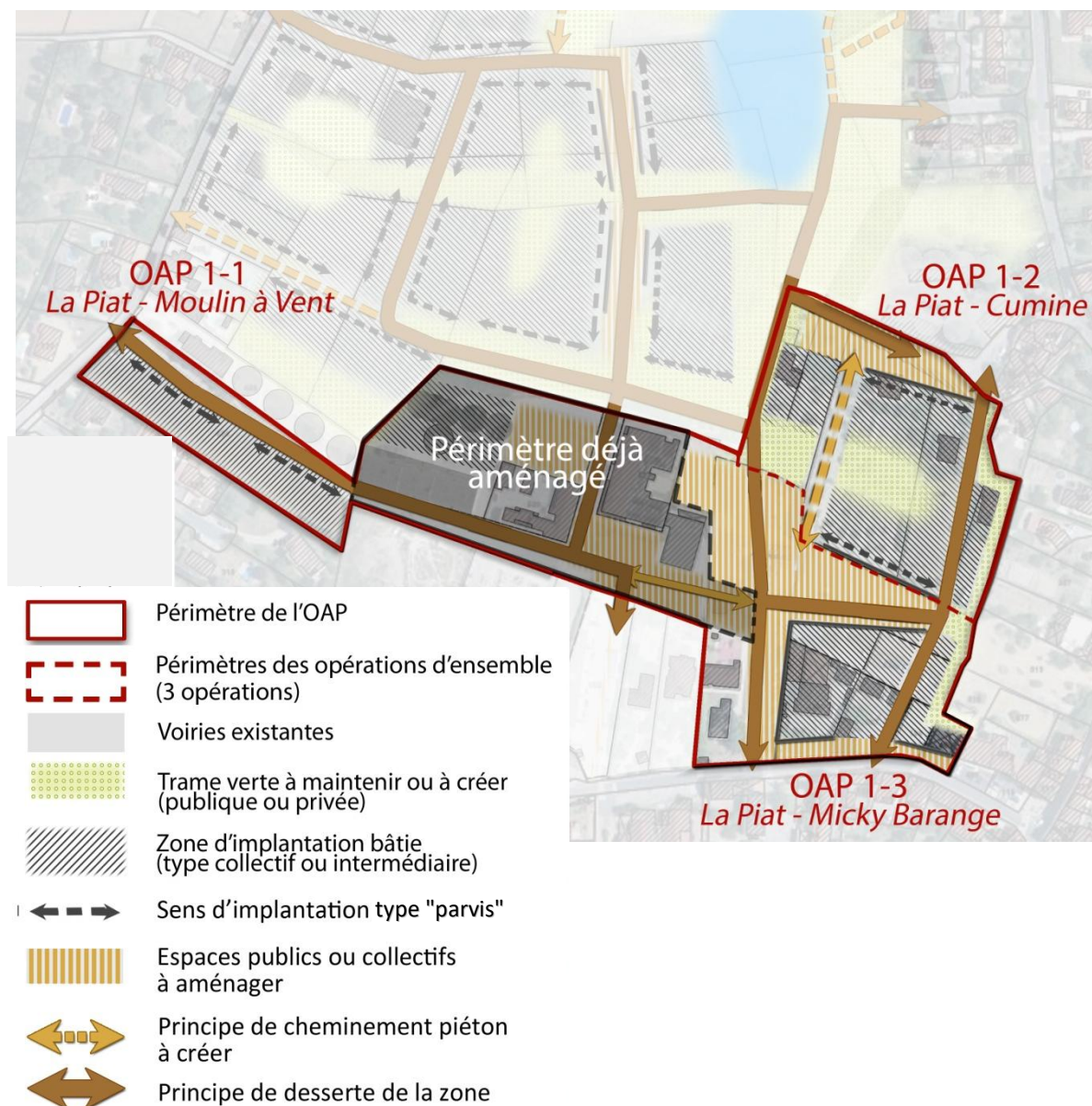
**Conformément à l'article UA1.3 du règlement du PLU** (pièce n°5), qui fait état de l'application d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, **les programmes de logements devront, en cas de réalisation d'opérations de 4 logements et plus, compter un minimum de 30 % de surface de plancher dédiés à des logements locatifs aidés financés par un prêt aidé par l'Etat.**

- Principes d'aménagement : maillage viaire et espaces publics

Cette réorganisation s'accompagnera d'une amélioration de l'accessibilité et du fonctionnement de l'ensemble de l'ilot, via le réaménagement de la place Morillon et son ouverture, au Nord, sur l'ilot de la Cumine et le secteur déjà aménagé de la Piat (dans le prolongement de la voie "verte" reliant le hameau ancien de la Cumine à la rue Micky Barange), l'aménagement du parvis articulant le pôle d'équipements avec l'ilot de la Cumine et l'aménagement de la seconde voie Nord-Sud en limite Est. Ce renforcement du maillage urbain favorisera l'accessibilité modes doux, l'offre de stationnement et la qualité d'usage des espaces publics à proximité des équipements.



- Schéma de synthèse des grands principes d'aménagement et de programmation avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles (OAP n°1-1 à 1-3)



- Mise en oeuvre de l'OAP

Si le périmètre n°1-3, de maîtrise communale, pourra se renouveler au fil des projets menés par la commune, le périmètre d'OAP n°1-1, qui s'étend sur une parcelle principale, devrait préférablement s'aménager dans le cadre d'une seule et même opération d'ensemble.

Classé en zone AUac dans le plan de zonage du règlement graphique (pièce n°4 du PLU), le périmètre d'OAP n°1-2, sur le secteur de La Cumine, devra quant à lui faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.



## OAP n°2 - "Les Littes"

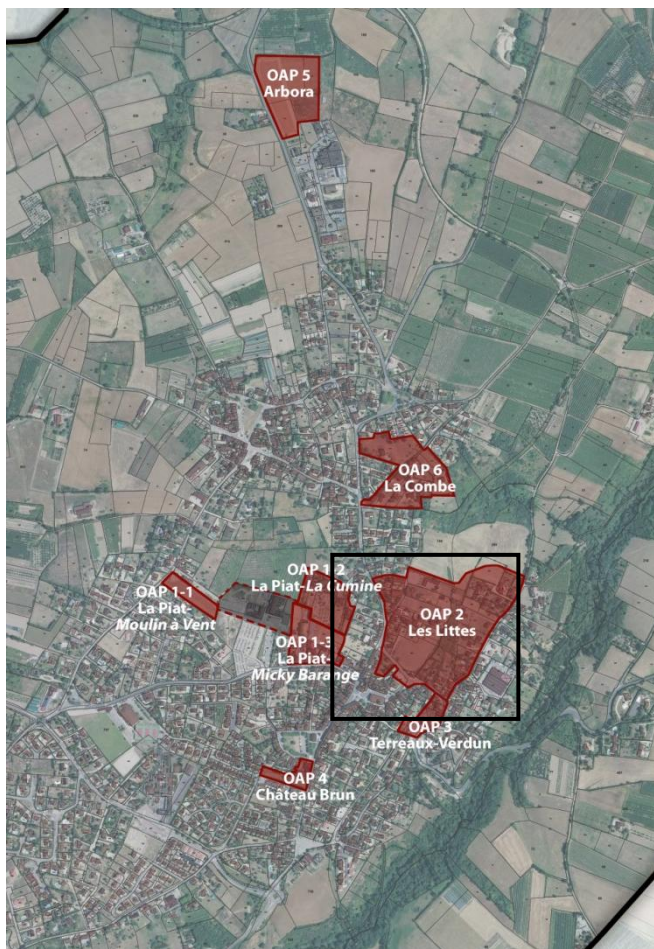
### I. Le périmètre

Le périmètre de l'OAP n°2 est mis en place sur le secteur des Littes, délimité, au Sud, par la rue de Verdun et la Montée des Littes, à l'Ouest par la rue de l'abbé Deflotrière, à l'Est par la rue du Perron, et, au Nord, par l'école privée St-Julien et les dernières constructions édifiées en frange de l'enveloppe urbaine du village, rue du Perron.

Le périmètre de l'OAP s'étend sur environ 8,2 ha, dont environ 3 ha non construits, et environ 5 ha déjà urbanisés, mais susceptibles d'être densifiés ou de muter.

Ce périmètre concerne les parcelles cadastrées :

- AB n°247, 248, 250, 251, 253, 256, 259, 260, 262, 263, 264, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 276, 277, 284, 285, 286, 289, 317, 352, 353, 372, 373, 377, 423, 424, 431, 565, 566, 567, 568, 578, 579, 582, 583, 664, 665, 666, 689, 745, 746, 747, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 796, 811, 825, 826, 827 ;
- AI n°265, 267, 268, 283, 290, 293, 294, 295, 298, 299, 397, 450, 451.



## **II. Les grands principes d'aménagement et de programmation**

### **➤ Principes d'aménagement**

- *Le réseau viaire :  
des voiries favorables à un usage équilibré flux motorisés/modes doux*

L'aménagement du secteur dit "des Littes" s'appuiera sur une voie nouvelle commune à l'ensemble de la zone, aménagée en son coeur, dans un sens Nord-Sud, dans le prolongement de l'ancienne voie de chemin de fer pour desservir l'ensemble des terrains ne disposant pas d'un accès aux voies existantes à l'Ouest (rue de l'abbé Deflotrière) et à l'Est (rue du Perron).

Cette voie sera connectée au réseau de voirie du centre-village, et plus particulièrement à la RD 25, de préférence au niveau du carrefour de la Montée de Verdun et de la Montée des Littes ou, en cas d'impossibilité technique, plus à l'Est, sur la Montée de Verdun à hauteur de l'ancienne gare.

Elle sera aménagée selon une typologie urbaine, disposant d'un certain équilibre entre la chaussée réservée aux flux automobiles et poids lourds et les cheminements "modes doux". Devront ainsi être aménagés :

- un double trottoir piéton d'une largeur minimale réglementaire de 1,40 m,
- une double piste cyclable, si possible en site propre (en évitant les bandes cyclables dessinées sur la chaussée), qui viendra prolonger la vélo-route aménagée sur l'ancienne voie de chemin de fer, entre Arbora et le centre-village de Soucieu.

Au Nord du périmètre, venant marquer la fin de l'urbanisation (qui n'est pas étendue au-delà des dernières constructions existantes), deux voies de bouclage seront aménagées pour relier la nouvelle voie de desserte centrale aux deux voies parallèles existantes, la rue de l'abbé Deflotrière, d'une part, et la rue du Perron, d'autre part. Le nouveau carrefour aménagé viendra marquer l'entrée de village et une nouvelle séquence routière.

En plus de ces deux voies de bouclage, des voies secondaires de desserte des différents tènements disponibles viendront se piquer sur la voie de desserte centrale. Ces voies devront permettre un regroupement des accès aux différentes parcelles individuelles et de limiter les entrées/sorties sur la voie de desserte centrale.

- *Le réseau "modes doux"*

En matière de cheminements modes doux, outre la réalisation de cheminements sécurisés et confortables sur la voie de desserte centrale, la Montée de Verdun et la Montée des Littes devront faire l'objet d'un réaménagement visant lui aussi à rééquilibrer les modes.

Ce réaménagement s'appuiera en particulier sur les mutations bâties éventuellement réalisées sur leurs abords, qui devront permettre un élargissement.

Enfin, des connexions piétonnes du nouveau quartier aménagé avec le réseau piéton existant seront exigées et intégrées au projet, en particulier:



- un cheminement piéton sera rendu possible au niveau de l'école privée St Julien, entre la voie de desserte centrale et la rue de l'abbé Deflotrière, prolongée par un nouveau cheminement piéton vers le chemin du Facteur, au Nord, en direction de Verchery ;
- un cheminement piéton sera aménagé entre la rue de l'abbé Deflotrière et la rue des Roches (RD 30) à travers le tènement de l'ancienne école St Julien, pour relier le nouveau quartier au secteur de la Cumine et au quartier de la Piat ;
- le tènement situé au Sud du périmètre, le long de la montée des Littes, devra permettre un accès piéton à la montée des Littes, pour relier le parking de la Cure et le cheminement piéton existant aménagé en direction de l'église.

### ➤ **Programmation**

Le périmètre de l'OAP accueillera une mixité de fonctions, toutefois organisée comme suit :

- au Sud du périmètre, au sein de la zone AUa du PLU, **l'habitat devra coexister avec une moyenne surface de commerce de détail implantée au carrefour de la nouvelle voie de desserte centrale et de la Montée des Littes** ou, à défaut (si la voie de desserte centrale ne peut être connectée à la Montée des Littes), le long de la Montée des Littes.

La mixité fonctionnelle exigée sur ce tènement, en greffe de village, devra venir créer une activité complémentaire et non concurrente aux petits commerces de centre-ville. **L'accroche de ce commerce au centre-bourg, les liaisons piétonnes seront particulièrement travaillées**, de sorte que les usagers du nouveau commerce implanté puisse se rendre aisément en centre-village.

**Les espaces de stationnement dédiés à cette activité s'implanteront en coeur d'îlot**, à l'écart des regards depuis la voie de desserte centrale ou la Montée des Littes. **Ils seront paysagés** de manière à susciter leur usage et leur appropriation par les visiteurs ou les habitants du centre-village, en **créant un véritable espace public complémentaire à l'offre existante**.

La qualité des espaces de stationnement sera d'autant plus soignée que **la mixité fonctionnelle exigée sur le tènement s'organisera, de manière plus fine, à l'échelle des bâtiments**.

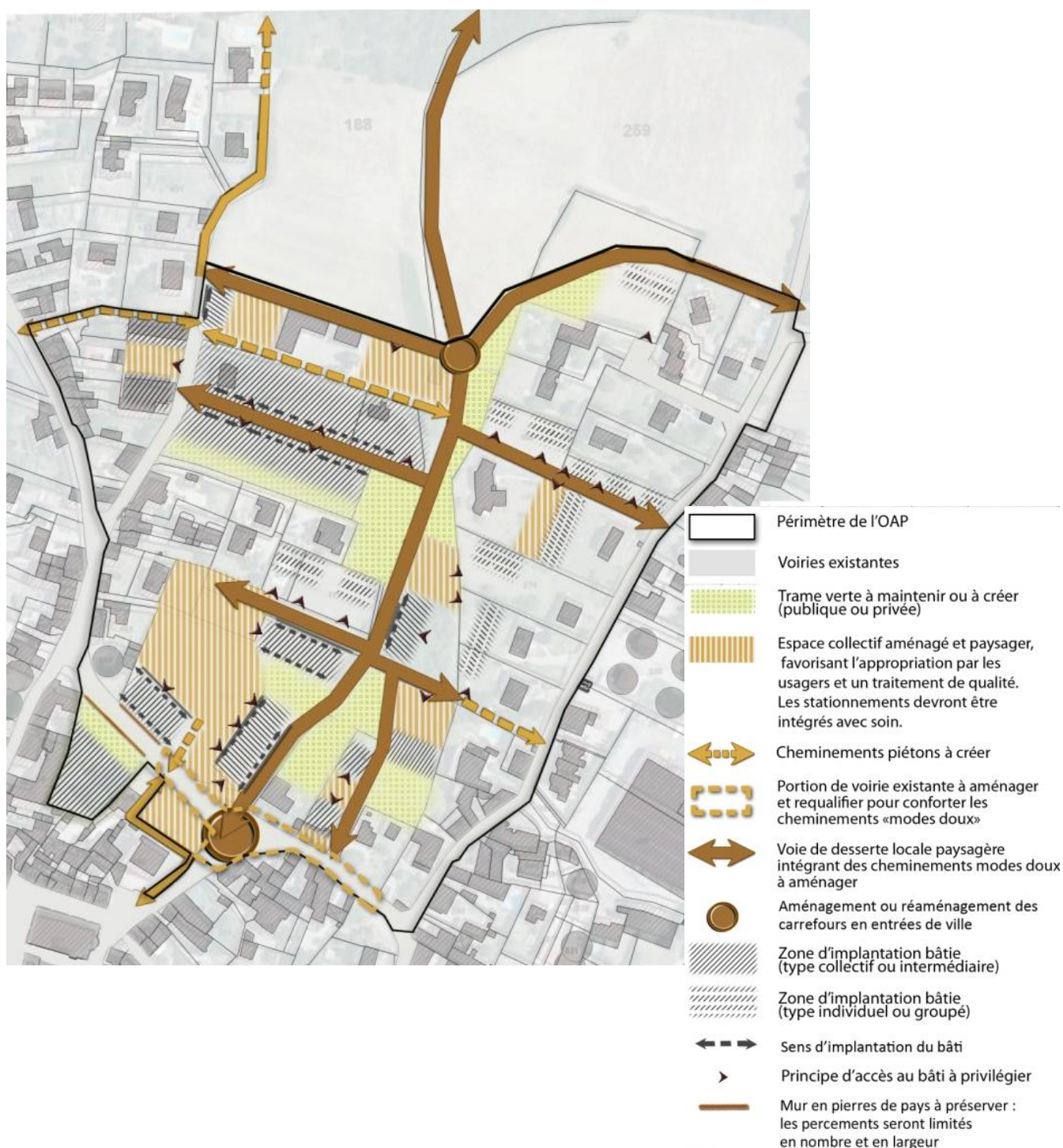
Ainsi, **le bâti qui accueillera la moyenne surface commerciale, en pied d'immeuble, devra laisser la place à des logements à l'étage**.

Les logements, ici de type collectif, pourront avoir **une hauteur jusqu'à R+2** venant conforter la densité et la perception de la centralité du village.

- **plus au Nord**, en zone AUb du PLU, **le quartier adoptera un caractère plus résidentiel**. Seul l'équipement public ou d'intérêt collectif existant, l'école privée St-Julien, pourra accueillir une extension ou de nouveaux aménagements, tandis que **les activités commerciales ne seront pas admises**. Il s'agit de ne pas trop étaler et diluer les activités pour éviter la dilution du centre-village, que la commune souhaite conforter.
- Il s'agit aussi, en cohérence avec le traitement de la voirie et des espaces publics, **d'accompagner la sortie du village par le Nord : les logements prendront davantage la forme de logements individuels, groupés ou intermédiaires, dont la hauteur sera limitée à R+1**.

**En matière de logements**, outre la diversité des formes recherchées, **l'ensemble du périmètre sera concerné par l'application de la servitude de mixité sociale** au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, qui impose ici qu'un minimum de 30 % de la surface de plancher soit affectée à du logement locatif aidé par un prêt financé par l'Etat pour toute opération comptant 4 logements et plus.

➤ **Schéma de synthèse des grands principes d'aménagement et de programmation avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles**

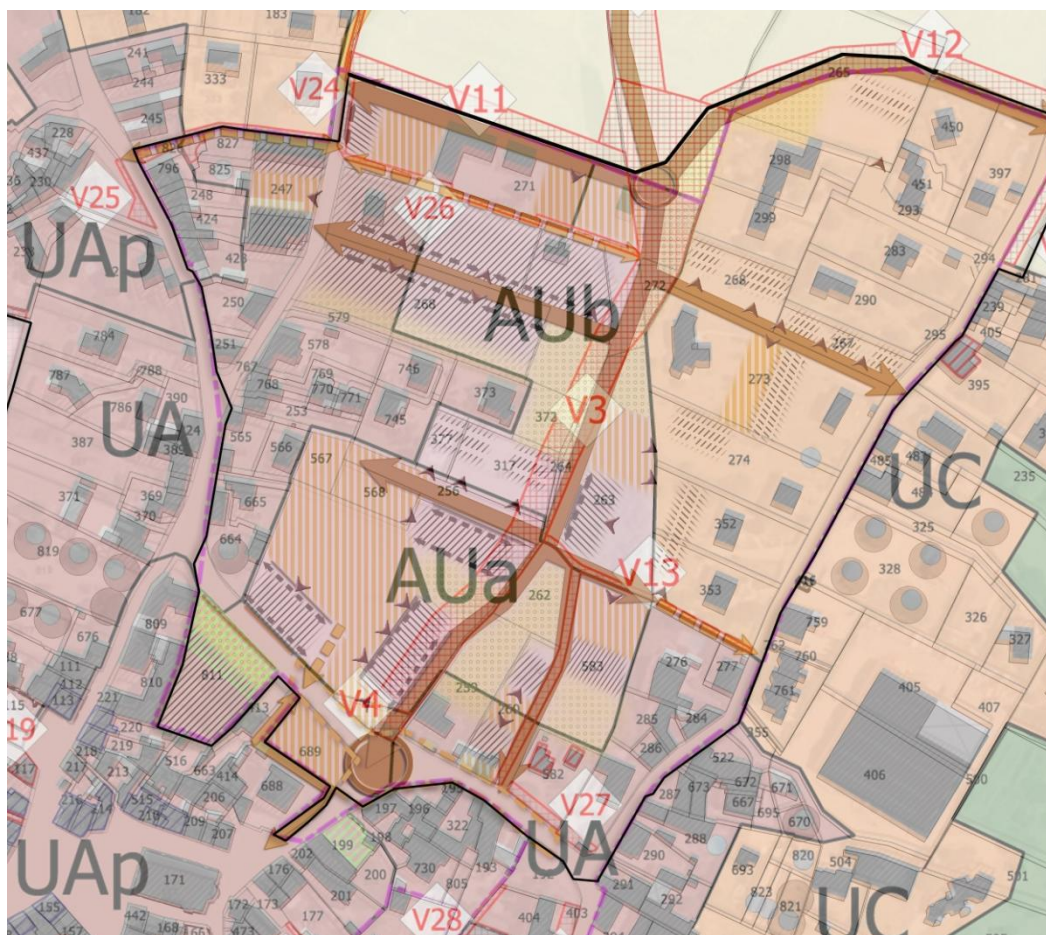




### III. Mise en oeuvre de l'OAP

Le périmètre de l'OAP n°2 recouvre plusieurs zones du PLU (pièce n°4 du PLU):

- **des parcelles sont rattachées à la zone UA (et au secteur UAp) ou à la zone UC.** Desservies par les voies existantes (rue des Roches, rue de l'abbé Deflotrière, Montée des Lites, rue du Perron), elles sont pour la plupart déjà construites et directement constructibles pour accueillir des projets d'extension, de réhabilitation ou de renouvellement urbain (démolition/reconstruction), dans le respect des principes de l'OAP et du Règlement (pièce n°5 du PLU)
- **les parcelles situées Montée des Lites et le long du projet de nouvelle voie de desserte centrale, au Sud du périmètre, sont classées en AUa.** Elles devront s'aménager au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone, et notamment de l'aménagement de la voie centrale, qui permettra leur désenclavement et leur desserte selon les principes de l'OAP
- **la partie Nord du périmètre est classée en zone Aub.** Cette zone ne pourra être construite qu'à deux conditions :
  - une fois que l'intégralité de la zone AUa aura été construite ;
  - au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone, et plus particulièrement du prolongement de la voie de desserte centrale aménagée préalablement au Sud, en zone AUa, jusqu'à l'école privée St-Julien et son raccordement à la vélo-route, sur l'ancienne voie de chemin de fer.

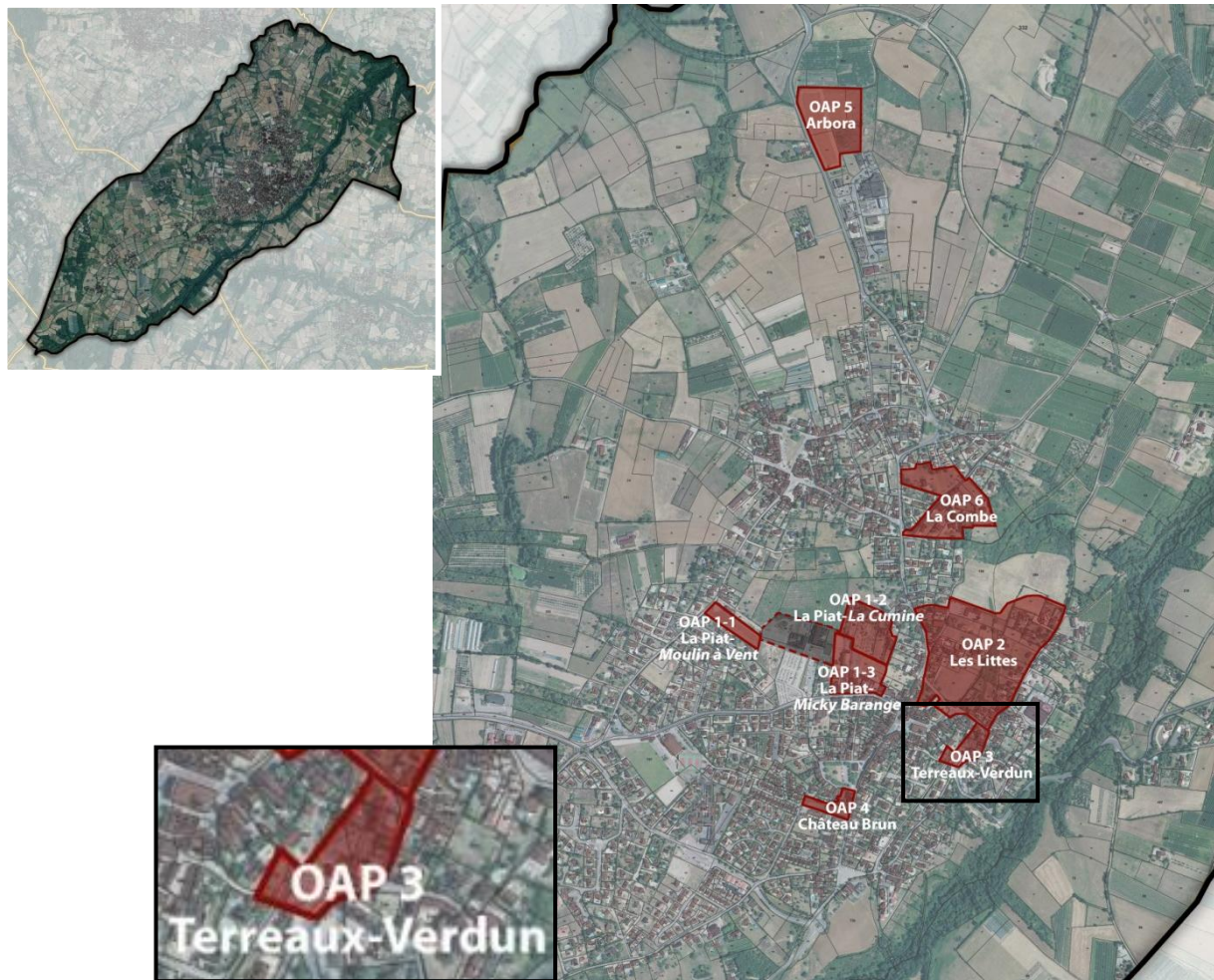




## OAP n°3 - "Terreaux-Verdun"

### I. Le périmètre

Le périmètre de l'OAP n°3 est mis en place sur le secteur de la rue de Verdun, à proximité du parking des Terreaux. Il comprend, sur une superficie totale d'environ 0,56 ha, un ensemble de 9 parcelles cadastrées AB n°181, 189, 190, 192, 327, 403, 404, 718 et 719, et une portion de la Montée de Verdun qui le délimite sur sa partie Est.



## **II. Les grands principes d'aménagement et de programmation**

### **➤ Principes d'aménagement**

Le périmètre de l'OAP n°3 s'appuie sur les principes d'aménagement suivants : **la commune souhaite élargir la Montée de Verdun entre le chemin des Terreaux, la Montée du Perron et la rue de Perron**, en organisant la démolition, à terme, de l'ensemble des constructions implantées à l'alignement de la rue (côté gauche dans le sens de la Montée), pour reconstruire plus en profondeur des parcelles, à l'alignement nouvellement constitué.

Le principe d'élargissement de la rue de Verdun et la constitution d'un nouvel alignement ouvrant une rue de Verdun élargie est matérialisé, réglementairement, par un emplacement réservé (V1) d'une largeur de 2 m le long de la rue de Verdun, figurant au plan de zonage (pièce n°4 du PLU), et qui donne à la commune la priorité pour acheter la portion des parcelles concernées (ici, les parcelles AB n°189, 190, 403 et 404).

Outre la sécurisation des cheminements piétons de la rue de Verdun en entrée de village, **la commune souhaite par ailleurs inscrire ce périmètre d'OAP dans son objectif plus large de liaison modes doux continue à travers le village.**

Ainsi, **en fond de tènement, sur les limites Ouest des parcelles AB n°327 (parcelle des anciens services techniques, de propriété communale) et 404, l'OAP matérialise une liaison piétonne permettant de relier, du Nord au Sud :**

- **le square des anciens combattants et, plus au Nord, de l'autre côté de la rue de Verdun, la voie de desserte du périmètre de l'OAP n°2 des Liffes** (voies modes doux, à hauteur de l'ancienne gare, matérialisée dans le cadre de l'OAP des Liffes et à travers l'emplacement réservé V13 dans le plan de zonage du PLU) ,
- **le chemin des Terreaux en direction de l'église, et, au-delà, le chemin des Fournettes**, en direction de la place du Pilot et du quartier de la Souchère.

Ce principe de cheminements modes doux en coeur de tènement fait l'objet d'un emplacement réservé V28 au plan de zonage du PLU (pièce n°4), qui permettra en particulier d'acter cet aménagement sur la parcelle communale des anciens services techniques, et de donner la priorité à la municipalité pour l'acquisition du tronçon manquant en fond de parcelle AB n°404.

**Enfin, la commune souhaite améliorer la liaison de ce secteur avec l'hyper-centre village, autour de l'église. Un troisième principe de cheminement piéton reliant le parking des Terreaux à la place du 11 novembre 1918 est ainsi matérialisé** dans l'OAP. Comme les précédents, ce cheminement fait l'objet d'un emplacement réservé (V15) au plan de zonage (pièce n°4 du PLU) sur les parcelles AB 474 et 180.

Accompagnant l'ensemble de ces cheminements qui ceignent le périmètre, **les espaces publics existants à leur débouché (parking des Terreaux, square des anciens combattants) seront conservés et même élargis**, le Sud de la parcelle AB n°327, qui accueillait les anciens services techniques, devant être maintenus non construits afin de ne pas obstruer le cheminement continu depuis le square des anciens combattants débouchant sur le chemin des Fournettes.



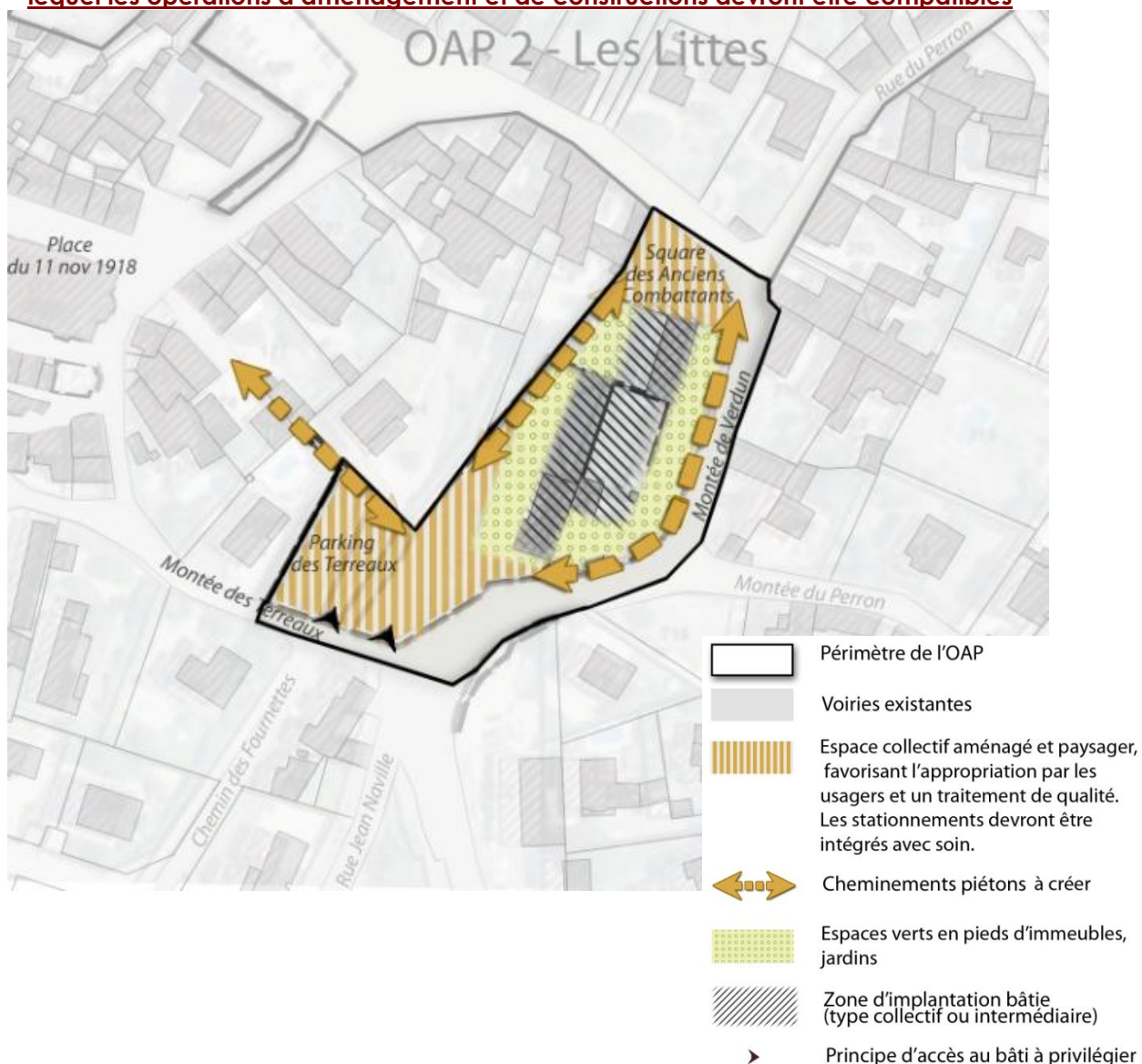
### ➤ Programmation

Les constructions accueilleront un total d'environ une vingtaine de logements collectifs, aménagés dans des bâtiments de hauteur maximale R+3, sous réserve toutefois:

- **que cette hauteur demeure ponctuelle**, et ne constitue pas une hauteur uniforme à l'échelle du tènement. Elle devra être régulièrement abaissée à R+2 afin de **créer un jeu de hauteurs différentes à l'échelle du périmètre**.
- **que la hauteur n'excède pas R+2 pour les constructions situées** au-delà d'une bande de 25 m par rapport à l'alignement de la rue, **en coeur d'ilot**.

Parmi ces logements, **70 % de la surface de plancher sera dédiée à des logements locatifs sociaux** (il sera fait application de la servitude S1 valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme).

### ➤ Schéma de synthèse des grands principes d'aménagement et de programmation avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles



### III. Mise en oeuvre de l'OAP

Le périmètre de l'OAP n°3 est intégralement situé en zone en zone UA (pièce n°4 du PLU).

Partiellement construit, il **est intégralement constructible dès la date d'approbation du PLU**, et sous réserve de sa compatibilité avec l'OAP et du respect des dispositions incluses dans le Règlement du PLU (pièce n°5 du PLU).



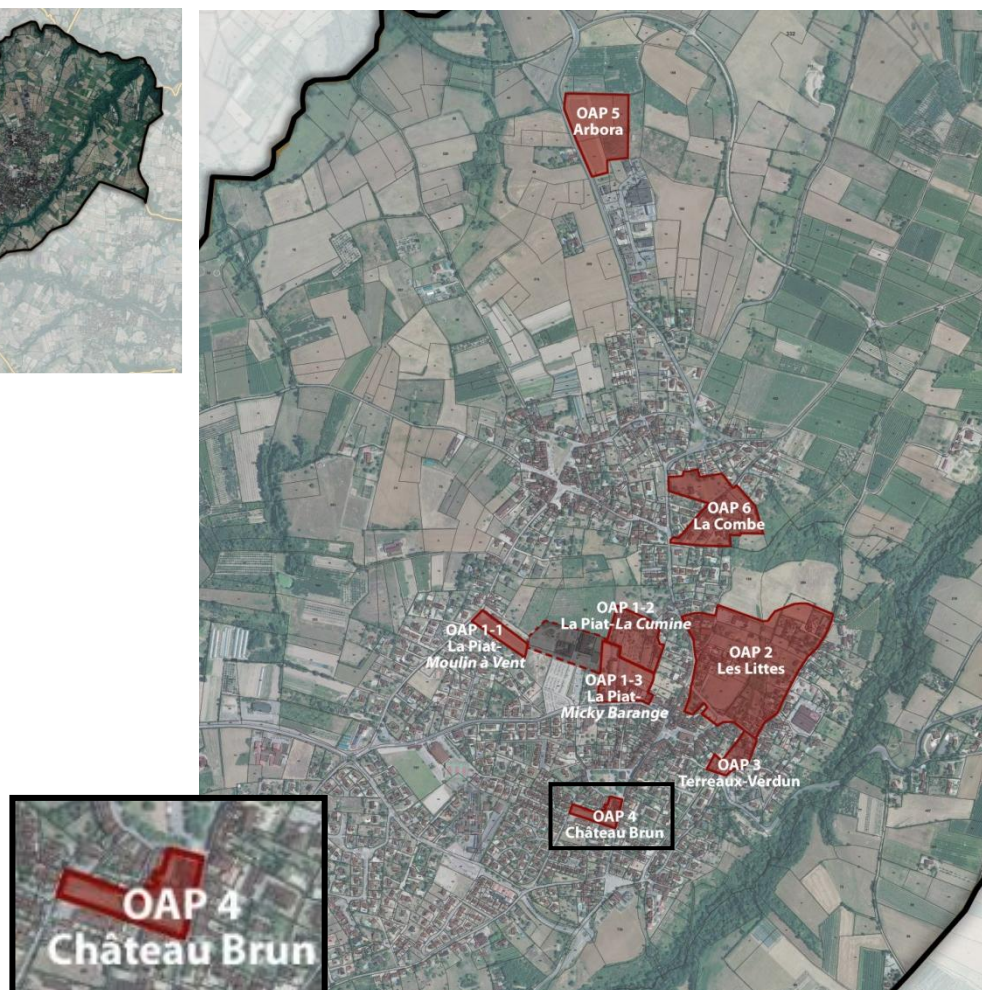
## OAP n°4 - "Château Brun"

### I. Le périmètre

Le périmètre de l'OAP n°4 est mis en place sur tènement dit du "Château Brun", une ancienne bâtisse située au Sud de la place de la Flette, en centre-village. Le périmètre, d'une surface totale de 0,41 ha, est délimité, au Nord, par la place de la Flette, à l'Est par la rue du Général de Gaulle (RD 30 - route de Mornant), à l'Ouest par la rue des Veloutiers, qui se prolonge en cheminement piéton (le "passage des Veloutiers") au Nord en direction de la place de la Flette, et, au Sud, par une parcelle de logements collectifs et individuels.

Le périmètre de l'OAP comprend 3 parcelles cadastrées:

- AB n°67, 68, 69.



## **II. Les grands principes d'aménagement et de programmation**

### **➤ Principes d'aménagement**

Le tènement, situé au coeur du village, devra être **perméable aux circulations piétonnes et permettre aux futurs habitants du périmètre de gagner directement et rapidement les différents pôles d'équipements et de commerces**, en empruntant les itinéraires piétons dédiés et sécurisés existants : connexion à la rue et au passage des Veloutiers à l'Ouest, à la place de la Flette au Nord, à l'avenue du Général de Gaulle élargie et réaménagée pour laisser plus de place à un cheminement piéton sécurisé à l'Est.

**Les accès automobiles aux différents lots pourront se faire en faces Nord (place de la Flette) ou Sud du tènement : aucun accès ne pourra s'effectuer directement depuis l'avenue du général de Gaulle.**

**Côté Sud, les accès s'effectueront autant que possible depuis la voie d'accès au tènement voisin A, qui sera mutualisée**, afin de limiter les débouchés de voiries sur les rues communales existantes (Général de Gaulle et Veloutiers).

**Les constructions seront implantées en îlots ménageant des surfaces significatives d'espaces verts collectifs.** Il est attendu un ratio de l'ordre de 20 % d'espaces verts pour 80 % d'espaces bâtis.

Sur la partie Ouest du tènement, **les constructions alterneront avec des espaces verts** : elles seront entrecoupées de "**césures**" qui permettront de rythmer les vues et d'éviter un effet "muraille" bâtie. Le tènement, qui s'approche de la limite entre centre-village dense et zones pavillonnaires, doit à la fois s'inscrire dans les formes urbaines denses de type "centre-village" et amorcer la diminution de densité et la transition avec les espaces pavillonnaires plus périphériques en préservant des surfaces végétalisées suffisantes et en travaillant sur l'alternance des espaces bâtis et des espaces libres, des "pleins" et des "vides".

### **➤ Principes de programmation**

Les constructions pourront accueillir jusqu'à **environ une cinquantaine de logements de type petit collectif ou intermédiaire, dont une part sera particulièrement adaptée aux personnes âgées.**

Parmi ces logements, **50% de la surface de plancher sera dédiée à des logements locatifs sociaux** (il sera fait application de la servitude S3 valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme).

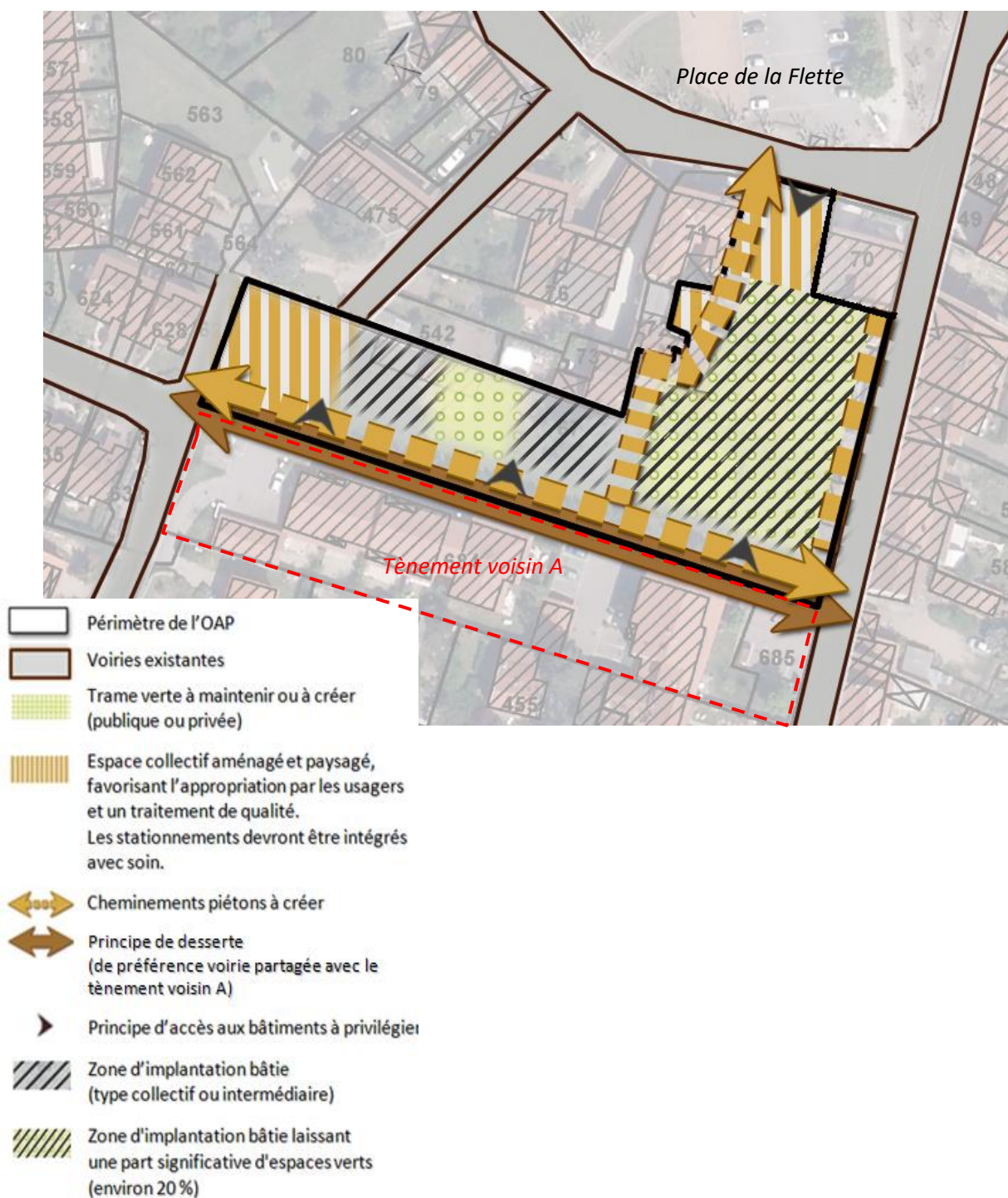
**Un espace de convivialité et de bureau nécessaire au bon fonctionnement de la résidence devront être prévus.**

**Des services médicaux ou paramédicaux pourront également être aménagés en rez-de-chaussée des immeubles, donnant de préférence sur la Place de la Flette ou la rue des Veloutiers.**

En cohérence avec le règlement du secteur UA Château Brun, **la hauteur des constructions ne pourra excéder R+3, sous réserve, toutefois :**

- **que cette hauteur demeure ponctuelle**, et ne constitue pas une hauteur uniforme à l'échelle du tènement. Elle devra être régulièrement abaissée à R+2 afin de **créer un jeu de hauteurs différentes à l'échelle du périmètre**.
- **que la hauteur n'excède pas R+2 pour les constructions situées** au-delà d'une bande de 25 m par rapport à l'alignement de la rue, **en coeur d'îlot**.

➤ **Schéma de synthèse des grands principes d'aménagement et de programmation avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles**





### **III. Mise en oeuvre de l'OAP**

Le périmètre de l'OAP n°4 est intégralement situé en zone en zone UA ou UAp (pièce n°4 du PLU). Partiellement construit, il est intégralement constructible dès la date d'approbation du PLU, et sous réserve de sa compatibilité avec l'OAP et du respect des dispositions incluses dans le Règlement du PLU (pièce n°5 du PLU).

## OAP n°5 - "Arbora"

### I. Le périmètre

Le périmètre de l'OAP n°5 est mis en place le long de la route de Messimy (RD 30), en extension côté Nord de la zone d'activités d'Arbora existante. Il comprend, sur une superficie totale d'environ 2,4 ha, un ensemble de 4 parcelles cadastrées AE n°170, 171, 172 et 173p., délimitées en partie Nord par un chemin rural.



## **II. Les grands principes d'aménagement et de programmation**

### **➤ Principes d'aménagement**

- ***La desserte de la zone***

L'aménagement de l'extension de la ZA d'Arbora devra venir se greffer sur l'existant : en particulier, la desserte automobile et poids lourds de la zone s'effectuera à partir de la voie de desserte existante en partie Sud, au moyen d'une nouvelle voie aménagée dans son prolongement, en partie centrale de la zone d'extension.

Dans le prolongement de la nouvelle voie de desserte, en partie Nord de la zone, un cheminement modes doux sera aménagé pour venir connecter la future zone au chemin rural situé au Nord et à l'ancienne voie de chemin de fer, partiellement aménagée et revalorisée, à terme, en "vélo-route".

Enfin, le cheminement piéton existant le long de la RD30 sur la portion de la ZA existante sera prolongé jusqu'au chemin rural.

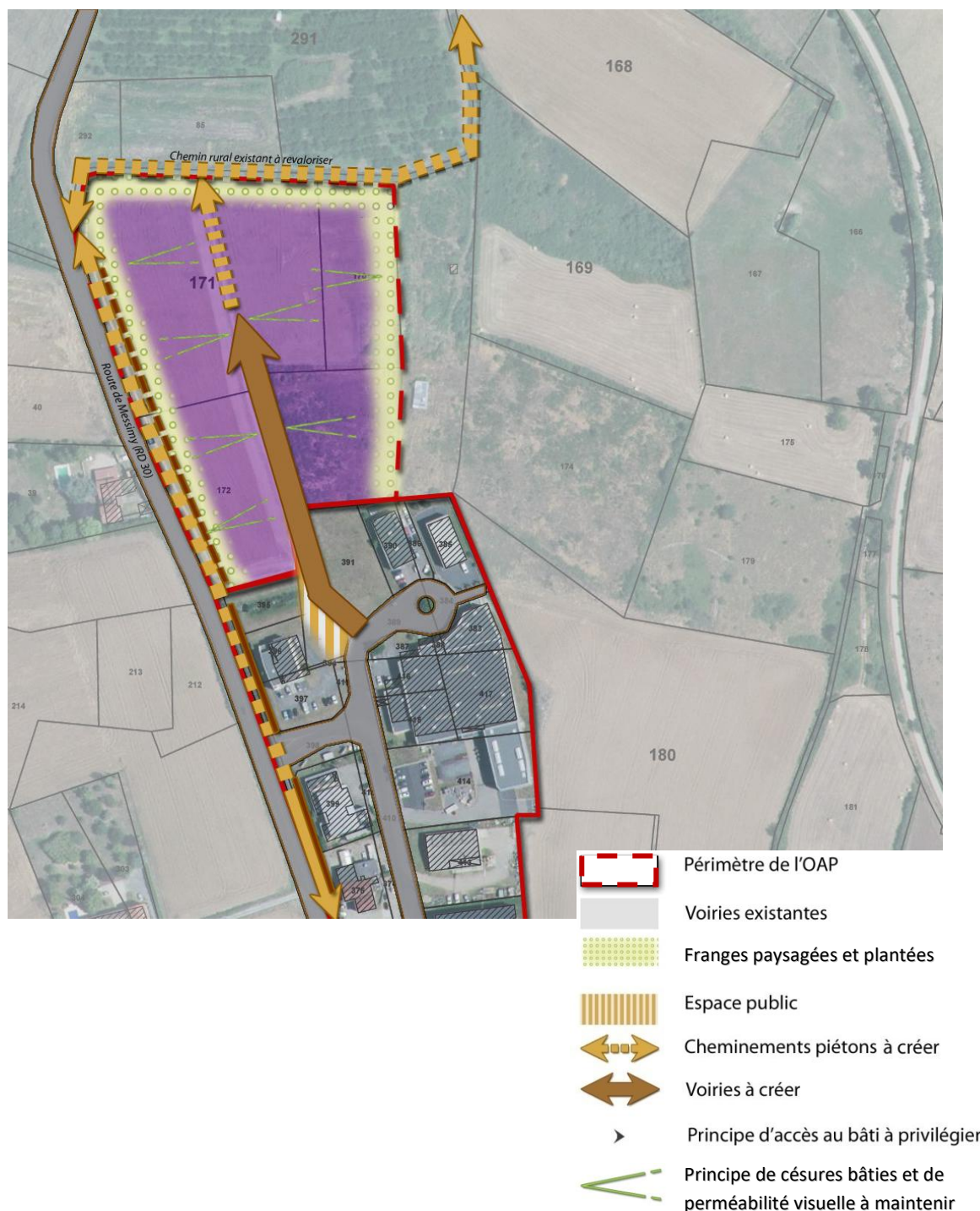
- ***Découpage des lots et traitement des espaces extérieurs***

Des lots pourront être aménagés de part et d'autre de la nouvelle voie aménagée en partie centrale de la zone d'extension.

Une attention particulière sera toutefois portée au traitement des arrières des constructions, qui donneront directement sur la RD 30 à l'Ouest, ou sur l'ancienne voie de chemin de fer, objet du futur projet de "vélo-route", à l'Est : les limites de lots correspondant aux limites de la zone devront être généreusement plantés au moyen d'essences végétales locales et diversifiées, alternant bosquets et haies basses de type bocager et arbres de haute tige, tandis que les bâtiments ne pourront excéder 35 mètres de longueur, et seront entrecoupés de zones paysagées.



- **Schéma de synthèse des grands principes d'aménagement et de programmation avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles**



### **III. Mise en oeuvre de l'OAP**

Le périmètre de l'OAP n°5 est intégralement situé en zone en zone AUi (pièce n°4 du PLU), constructible dès l'approbation du PLU et sous réserve toutefois que les équipements de la zone soient réalisés, en compatibilité avec l'OAP et conformément aux dispositions incluses dans le Règlement du PLU (pièce n°5 du PLU).



## OAP n°6 - "Bel Air-La Combe"

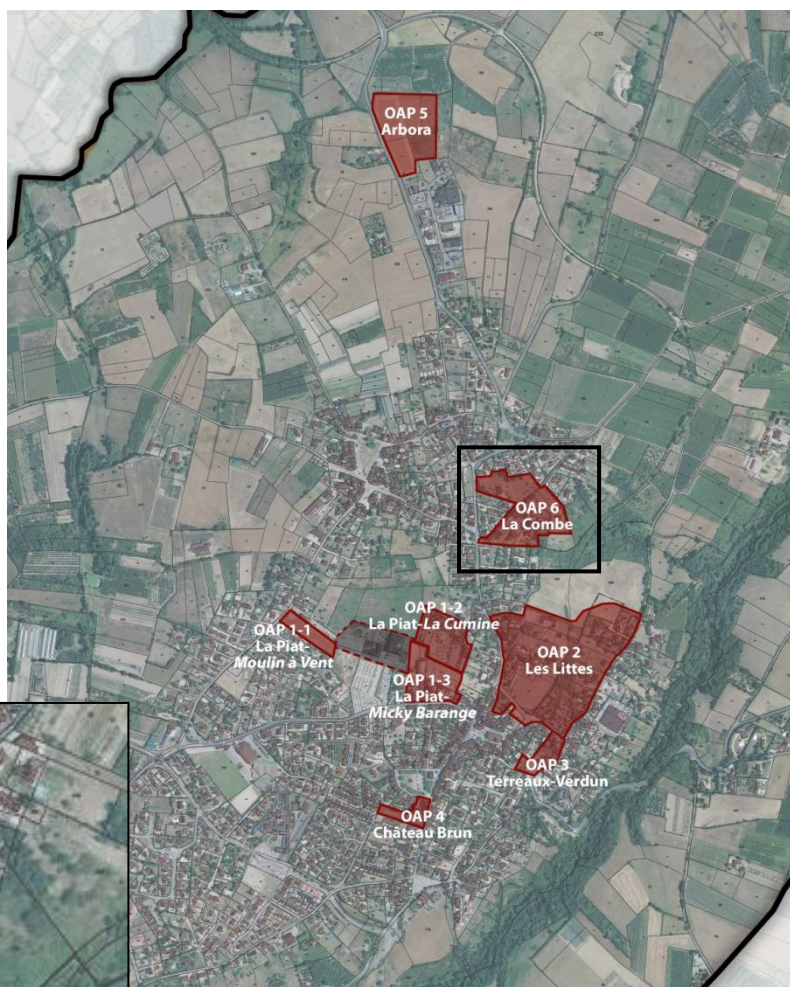
### I. Le périmètre

Le périmètre de l'OAP n°6 est mis en place sur le secteur de Bel air-La Combe, au sein d'un tissu pavillonnaire peu dense situé de part et d'autre du Chemin de la Combe en limite Nord-Ouest de l'enveloppe urbaine du village. Au sein du périmètre, le long du chemin de la Combe, se trouve une ancienne bâtisse, ainsi que quelques boisements qui permettent une coexistence harmonieuse des différentes constructions les unes avec les autres.

L'OAP vise à encadrer les possibilités de densification sur le secteur en préservant une cohérence des constructions les unes avec les autres et le principe de transition avec l'espace agricole et naturel à proximité.

Le périmètre de l'OAP environ une vingtaine de parcelles cadastrées :

- AC n°276, 287, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 327, 328, 329, 330, 332, 333, 334, 352, 362, 363, 470, 471, 472, 473, 522, 523.





## **II. Les grands principes d'aménagement et de programmation**

### **➤ Principes d'aménagement**

#### **• *la desserte de la zone***

Le périmètre d'OAP vise à **encadrer les conditions de densification d'un secteur pavillonnaire particulièrement lâche en frange de l'enveloppe urbaine du village.**

Il matérialise le **principe d'élargissement du chemin de la Combe pour l'aménagement d'un cheminement piéton continu depuis l'intersection avec le Chemin de la Chapitelle, au Nord, et le chemin du Facteur, qui sera lui-même relié à la rue de l'abbé Deflotrière (école privée St Julien, futur quartier des Littes, centre-village), au Sud.**

Afin de permettre un cheminement sécurisé et préservé d'un trop grand nombre de sorties de véhicules, **l'ensemble des accès aux nouvelles constructions autorisées au sein du périmètre de part et d'autre du chemin de la Combe seront regroupés en deux points principaux**, à partir :

- **d'une petite placette commune aménagée côté Nord du chemin de la Combe**, pour desservir les constructions éventuellement issues d'une division de la parcelle AC n°352
- **des parcelles AC n°276 et 329, aménagées en limite Est du périmètre**, qui permettent déjà de desservir la construction existante sur la parcelle AC n°327, et qui devront permettre de desservir les parcelles AC n°323, 333 et le fond de la parcelle n°327 sans créer de nouveau débouché sur le chemin de la Combe.

**Aucun autre débouché sur le chemin de la Combe ne sera autorisé**, les éventuelles divisions sur d'autres parcelles non précisément identifiées devant s'appuyer sur les voies de desserte privative existantes, dans le cadre de voiries en copropriété ou bénéficiant d'une servitude de passage.

#### **• *la maîtrise de la densité***

**Les principales masses arbustives présentes sur la zone devront être préservées, et plus particulièrement celles repérées sur la parcelles AC n°352, de même que les espaces non bâtis des parcelles AC n°316, 320 et 323, qui encerclent la construction ancienne implantée à l'alignement du chemin de la Combe**, sur la parcelle AC n°316. La préservation de ces espaces non bâtis, arborés ou non, doit permettre de laisser "respirer" le bâti ancien présent dans la zone et de ménager des transitions non bâties entre ces constructions en pierres traditionnelles et les futures constructions.

Ces espaces de respiration doivent aussi permettre de limiter les nuisances réciproques de voisinage.

#### **• *la préservation du bâti ancien***

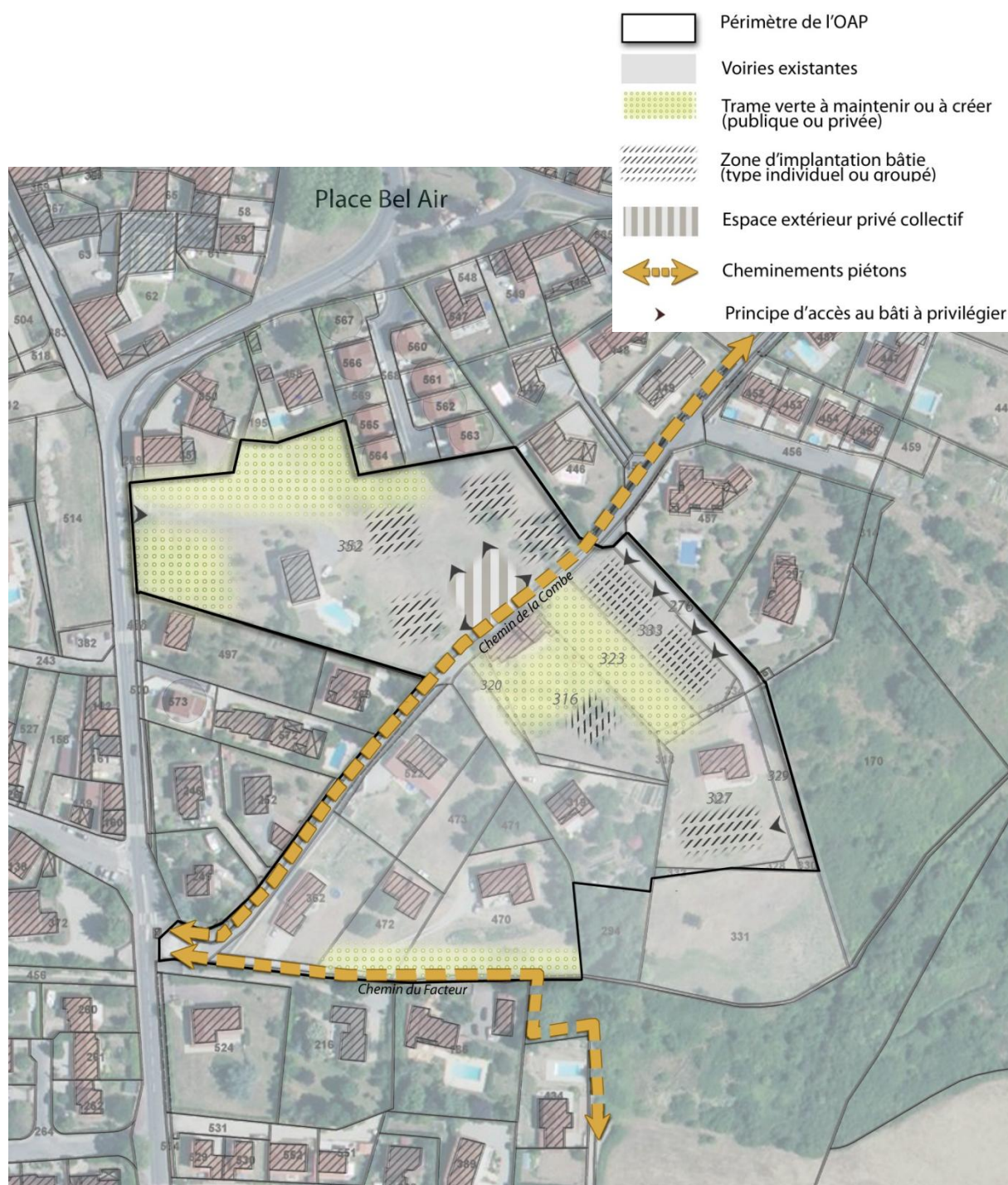
**Le bâti ancien repéré au plan de zonage (pièce n°4 du PLU) devra être préservé** et son éventuelle réhabilitation conforme aux dispositions du Règlement applicables aux bâtiments patrimoniaux (Pièce n°5 du PLU).

## ➤ Principes de programmation

Les logements autorisés dans la zone prendront la forme de **logements individuels groupés ou libre**.

Ils seront soumis à l'**application de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme** qui introduit, à l'article UC 1.3 du Règlement (pièce n°5 du PLU), une obligation d'affecter **au moins 30 % de la surface de plancher à du logement social ou conventionné pour toute opération de 4 logements et plus**.

## ➤ Schéma de synthèse des grands principes d'aménagement et de programmation avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles





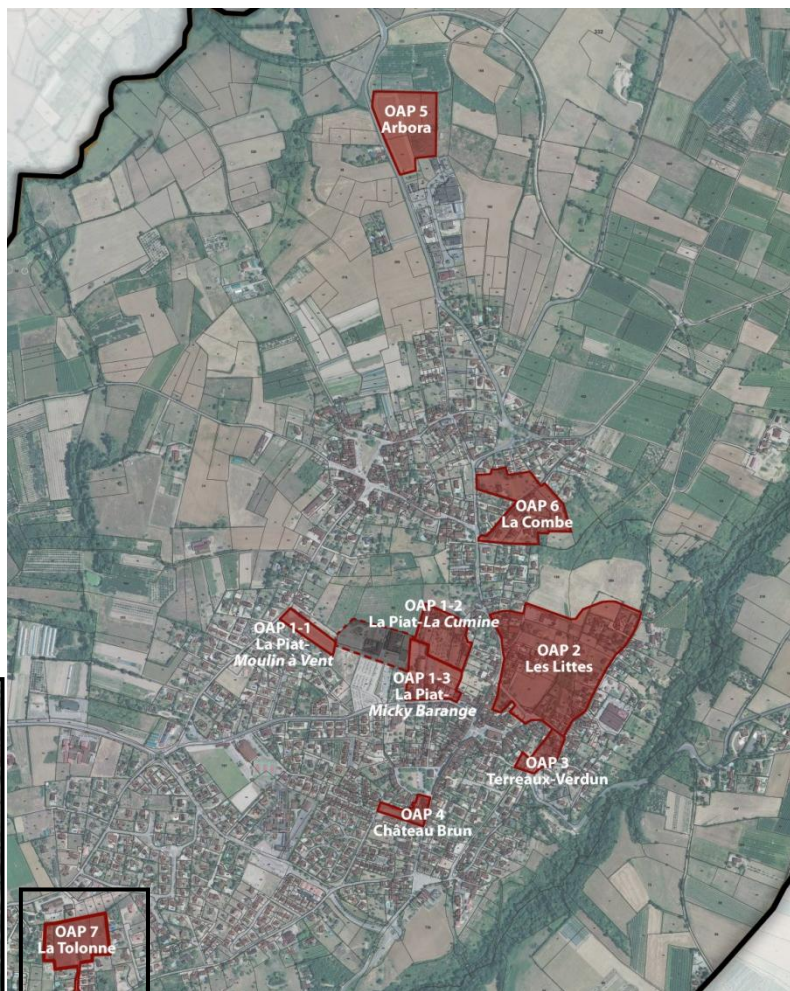
### **III. Mise en oeuvre de l'OAP**

Le périmètre de l'OAP n°6 est intégralement situé en zone en zone UC (pièce n°4 du PLU), constructible dès l'approbation du PLU, en compatibilité avec l'OAP et conformément aux dispositions incluses dans le Règlement du PLU (pièce n°5 du PLU).

## OAP n°7 - "La Tolonne"

### I. Le périmètre

Le périmètre de l'OAP n°7 est mis en place sur le secteur de La Tolonne, sur les parcelles cadastrées AM n°114, 116, 290, 291, d'une superficie totale d'environ 1,7 ha.



## **II. Les grands principes d'aménagement et de programmation**

La mise en place de l'OAP n°7 sur ce secteur de la Tolonne, en périphérie du village, vise à maîtriser la densification d'un tissu pavillonnaire qui a connu de nombreuses constructions ces dernières années, et dont il convient de préserver les caractéristiques rurales prédominantes pour ménager une transition avec l'espace agricole à proximité. La gestion des accès et des circulations et des nuisances de voisinage constitue un autre enjeu de la maîtrise de la densité sur ce secteur.

### **➤ Principes d'aménagement**

La zone devra être **desservie par une voie principale Nord-Sud reliant la route de Marjon, au Sud, au chemin de la Croix Blanche, au Nord**. Si cette voie pourra être aménagée en sens unique, **elle ne constituera en aucun cas une impasse**.

La voie sera doublée de **deux voies secondaires permettant de desservir le périmètre dans son épaisseur** :

- **Côté Ouest de la zone, la voie formera une boucle créant un espace collectif paysager en son coeur.**  
**Cet espace sera préservé de toute construction et devra être abondamment végétalisé et aménagé de façon à créer un usage récréatif**, un lieu de rencontre sur la zone (aire de jeux d'enfants, terrain de sport, aire de boules...).
- Il intégrera en outre un dispositif de rétention des eaux pluviales paysager et ouvert** (type noue).
- **A l'Est de la voie, une deuxième voie secondaire sera aménagée et desservira une petite placette végétalisée**, qui servira à la desserte des différents lots aménagés.  
Cette placette pourra accueillir du **stationnement collectif**, sous réserve d'un traitement végétal de qualité (plantations arbustives hautes et basses, revêtements perméables...).

**Les parcelles seront en outre construites en tenant compte de l'orientation, les ouvertures au Sud seront privilégiées pour permettre un meilleur apport solaire.**

De fait, les espaces privatifs orientés Sud seront majoritairement non construits (sauf annexes...), et plantés d'essences végétales locales et diversifiées.

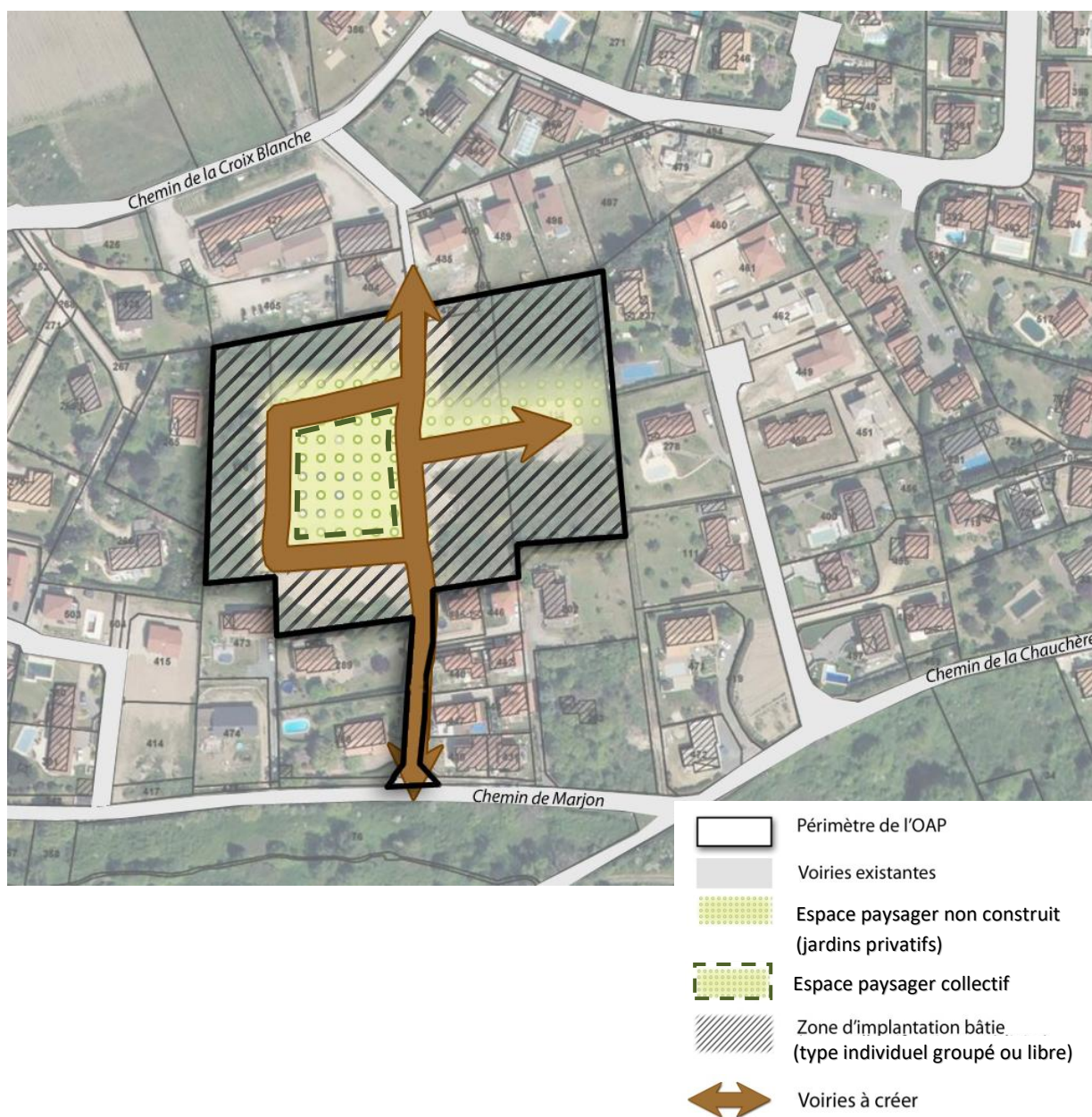
### **➤ Principes de programmation**

**Le périmètre de l'OAP pourra accueillir entre 10 et 16 logements individuels ou groupés** (au maximum), et demeure soumis aux dispositions du Règlement (Pièce n°5 du PLU).

Il est en outre **soumis à la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme**, qui oblige toute opération de 4 logements et plus à compter un minimum de 30 % de la surface de plancher dédié à du logement social ou conventionné.



- Schéma de synthèse des grands principes d'aménagement et de programmation avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles



### III. Mise en oeuvre de l'OAP

Classé en zone AUC dans le plan de zonage du PLU, le périmètre de l'OAP n°7 ne pourra s'aménager que dans le cadre d'une opération d'ensemble.