



Plan Local d'Urbanisme

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Version issue de la Modification n°2



Pièce n°	Approbation	Modification N°1	Modification N°2
03	3 juillet 2017	17 septembre 2019	

SOMMAIRE

Localisation des secteurs d'OAP.....	5
L'Orientation d'aménagement et de Programmation n°1 « Cœur du bourg entre les rues de Verdun, Antoine Brun, et du 30 août 1944 ».....	8
L'Orientation d'aménagement et de Programmation n°2 « Frange Ouest du lotissement du Philly-rue Antoine Brun »	13
L'Orientation d'aménagement et de Programmation n°3 « Frange Ouest du lotissement du Philly- chemin des Maures »	16
L'Orientation d'aménagement et de Programmation n°4 – La ZA de Clape Loup.....	19
L'Orientation d'aménagement et de Programmation n°5 – Le Philly.....	23
L'Orientation d'aménagement et de Programmation n°6 – Avenue des Combattants..	25
L'Orientation d'aménagement et de Programmation n°7 – Rue des Monts.....	27
L'Orientation d'aménagement et de Programmation n°8 – Les Bruyères.....	29
Lexique architectural, urbanistique et paysager.....	31

Localisation des secteurs d'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent 8 secteurs stratégiques pour la mise en œuvre du projet communal dans les dix années à venir.

Ces 8 orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans 2 logiques différentes :

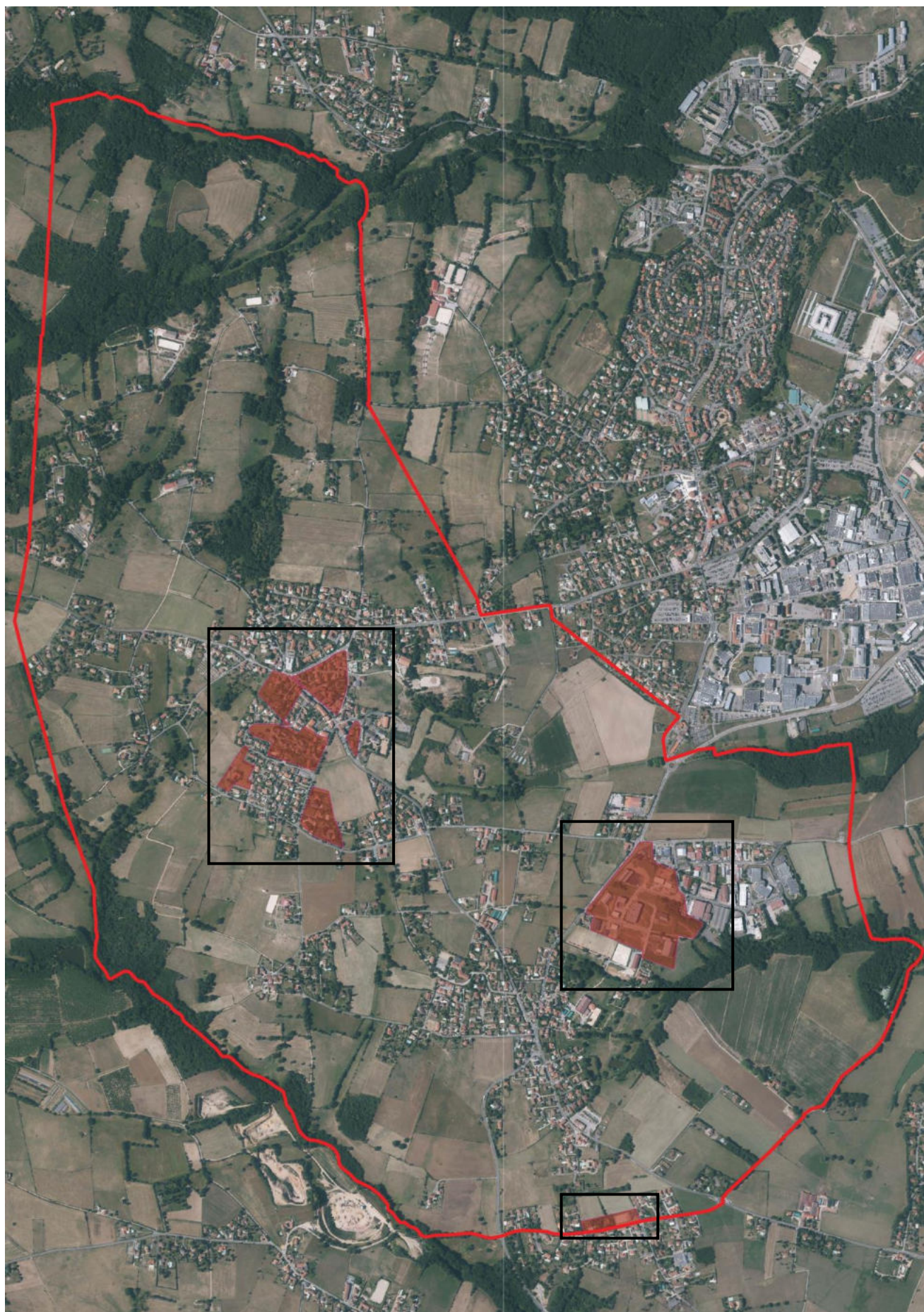
- L'aménagement de terrains non construits, en dents creuses (OAP n°2) ou en extension urbaine (OAP n°4 : extension de la ZA de Clape-Loup)
- Le renouvellement urbain et la densification de terrains déjà construits jugés stratégiques de par leur localisation (OAP n°1, n°2, n°5, n°6, n°7) ou leurs caractéristiques paysagères et patrimoniales (OAP n°3, n°8).

Si l'ensemble de ces **Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à encadrer le développement et le renouvellement de ces secteurs et à préserver, en application du PADD, l'identité du village et son « urbanité », toutes ne s'appuient pas en revanche sur les mêmes principes d'aménagement, selon leur localisation et les enjeux qu'elles traitent.**

Bien que l'amélioration du maillage viaire et des liens entre les différents secteurs d'urbanisation, le renforcement de l'offre d'espaces publics et la diversification des formes de logements constituent des principes communs à l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'OAP n°1, sur le cœur de bourg, se distingue des autres périmètres plus périphériques en portant un objectif plus fort de densification, tandis que les OAP plus périphériques, à l'approche des franges du bourg (OAP n°2) ou au contact de secteurs pavillonnaires ou d'équipements scolaires, visent à organiser une densification maîtrisée des tissus existants, afin d'assurer une bonne insertion paysagère et fonctionnelle des futures constructions.

Dans tous les cas, en vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces terrains stratégiques, **chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation 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.**

Une illustration possible de ce que pourrait être l'aménagement de chaque secteur peut venir en accompagnement de ces éléments. L'illustration permet seulement de donner un aperçu du quartier une fois achevé, et indique au service instructeur l'esprit des aménagements attendus par la commune dans le cadre de son PLU.





Le centre-bourg



La ZA de Clape Loup



Les Bruyères

L'Orientation d'aménagement et de Programmation n°1 – « Cœur du bourg entre les rues de Verdun, Antoine Brun, et du 30 août 1944 »

❖ Remarque préliminaire

A noter que la présente orientation d'aménagement et de programmation s'envisage sur le très long terme, en cherchant à encadrer les potentielles (et probables) mutations de foncier bâti. Elle constitue une sorte de « plan guide », de « schéma directeur » visant à recréer un maillage urbain et à poser les principes de la transformation du tissu pavillonnaire en tissu urbain. Ces principes devront être respectés dans un rapport de compatibilité et non de conformité.

Il convient de rappeler que la démolition du bâti existant n'est pas rendue obligatoire par la présente orientation d'aménagement et de programmation : **c'est seulement si l'acheteur du terrain souhaite engager une démolition qu'il sera dès lors contraint, pour la reconstruction, d'intégrer certains principes.**

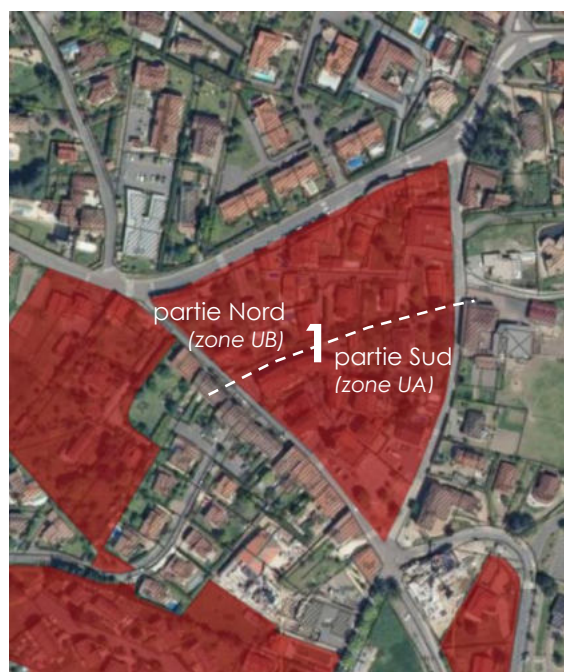
Enfin, la commune souligne encore qu'à ces principes s'ajoutent évidemment les prescriptions contenues dans la partie réglementaire du présent PLU (plan de zonage, règlement et annexes).

❖ Etat des lieux

Le cœur de bourg, qui comprend des équipements structurants de la commune (mairie, église, musée) et sa principale polarité commerciale (boulangerie, boucherie, restaurant, supérette, pôle médical), se caractérise par un tissu très peu dense pour un centre-village, et un bâti disparate, composé d'opérations de logements collectifs des années 1970-1980 (rue Antoine Brun) et de pavillons individuels implantés en retrait des voies et espaces publics.

Le cœur de bourg dispose ainsi d'une **densité particulièrement faible**, autour de 10 logements/ha, très en deçà des objectifs du SCOT de l'Ouest lyonnais, **et de formes bâties qui ne favorisent pas l'animation et la vie de village**, l'appropriation des espaces publics en tant que lieux de sociabilité.

Cette morphologie urbaine souffre en outre d'une **trame urbaine peu favorable à la densification** : le cœur du bourg, dans le triangle formé par les rues de Verdun, Antoine Brun et du 30 août 1944, n'est ainsi traversé par aucune voie, et prend la forme d'une **juxtaposition d'opérations de constructions les unes à côté des autres.**



❖ Enjeux

Consciente des forts enjeux qui se posent sur ce centre-bourg atypique et dans un contexte de raréfaction du foncier à bâtir, la commune de Sainte-Consorte a décidé d'anticiper ce que pourrait être le renouvellement urbain de ce secteur, qui, pour conforter son statut de centralité communale, devra s'appuyer sur :

- **Une densification raisonnable**, basée sur le développement des logements en petits collectifs et/ou intermédiaires ;
- **Une trame viaire et d'espaces publics et/ou collectifs nettement renforcée**, pour mailler l'ensemble du tènement et permettre sa densification ;
- **Une organisation bâtie différente, organisée non plus à partir de la parcelle individuelle, mais selon la logique de l'ilot urbain, avec notamment une implantation à l'alignement, venant structurer la rue et l'espace public**, atténuer la frontière entre parcelle privée et espaces publics, et des espaces collectifs en cœur d'ilot ;
- **La prise en compte du panorama sur l'agglomération lyonnaise et les Alpes**, à l'Est, en préservant des percées visuelles : les alignements bâtis seront discontinus.

❖ Principes d'aménagement

Les grands principes encadrant le renouvellement urbain et la densification du cœur de bourg sont les suivants :

- **La récréation une trame d'espaces publics et/ou collectifs au sein d'un ilot de grande taille** : une voie de desserte qui se connecte à la voie de desserte du lotissement préexistante au Nord de l'OAP, et à une nouvelle voie créée à partir de l'accès de la résidence rue Antoine Brun ;
- **La création d'un alignement bâti sur la rue de Verdun, en ménageant toutefois des percées visuelles sur le grand paysage** (vue sur l'agglomération lyonnaise) ;
- **Une densité moyenne de 30 logements/ha** en cas de démolition/reconstruction des logements existants.
Cette densité pourra être supérieure sur la partie sud de l'OAP, au contact du cœur de village, qui correspond à la zone la plus dense du village (*zone UA dans le Document graphique du PLU*), sans toutefois excéder 60 à 70 logements/ha.
Elle ne pourra en revanche être supérieure à 30 logements/ha dans la partie Nord de l'OAP, zone de transition bâtie au contact des secteurs pavillonnaires (*zone UB dans le Document graphique du PLU*), où une densité inférieure pourra être visée sans pouvoir toutefois être inférieure à 15-20 logements/ha ;
- **Une diversification de l'habitat** : les démolitions de logements individuels pourront être remplacées par des logements intermédiaires* ou en petits collectifs jusqu'à R+2 (ou R+2+combles, avec possibilité d'aménager les combles sous réserve qu'elles soient en lien avec les logements situés en dessous sans créer de nouveaux logements supplémentaires (logements en duplex) en partie Sud de l'OAP (*zone UA du Document graphique*), au contact du cœur de village, et des logements individuels groupés jusqu'à R+1 en partie Nord de l'OAP (*zone UB du Document graphique*) ;

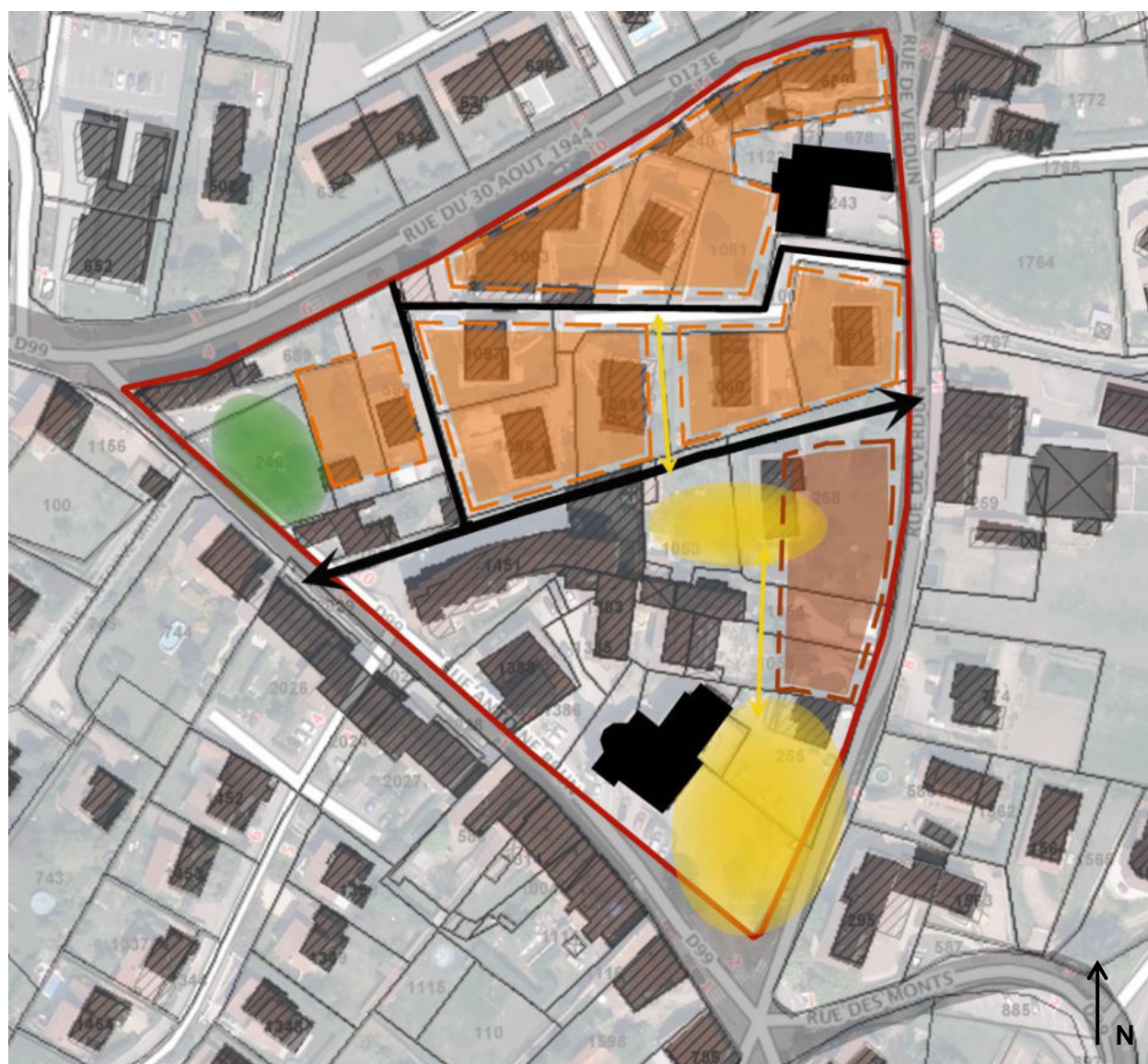
- **Les espaces extérieurs collectifs privés seront aménagés en cœur d'îlot**, en retrait de l'espace public, sauf si la recherche d'une exposition et d'un ensoleillement favorable conduit à proposer une organisation différente. **Ces espaces seront végétalisés au maximum ;**
- **L'offre d'espaces publics ou collectifs sera renforcée**, et l'ensemble de ces espaces sera dans la mesure du possible relié par des cheminements piétons.

❖ **Programmation**






Outre une mutation des formes urbaines favorable à une densification maîtrisée et à son affirmation en tant que centralité, le renouvellement urbain du centre-bourg devra permettre de **renforcer sa mixité fonctionnelle et sociale** :

- **Au sein du périmètre de diversité commerciale repéré au Document graphique, les rez-de-chaussée commerciaux existants devront être préservés ou, à défaut, intégralement reconstitués (surface de plancher équivalente) au sein dudit périmètre.**
L'occupation des rez-de-chaussée des nouvelles constructions par des locaux commerciaux ou de services sera privilégiée au sein du périmètre de diversité commerciale, afin de renforcer l'animation et la mixité de fonctions du cœur de village. A défaut, une vigilance particulière sera portée à la préservation de l'intimité des logements en rez-de-chaussée, qui devront éviter de donner sur la rue.
- **L'obligation d'affecter un minimum de 25% de la surface de plancher* à du logement locatif aidé pour toute opération (permis d'aménager, permis de construire) de 4 logements et plus** (soit un potentiel de 10 à 12 logements locatifs aidés sur l'ensemble du périmètre).

❖ Schéma d'aménagement avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles



LEGENDE

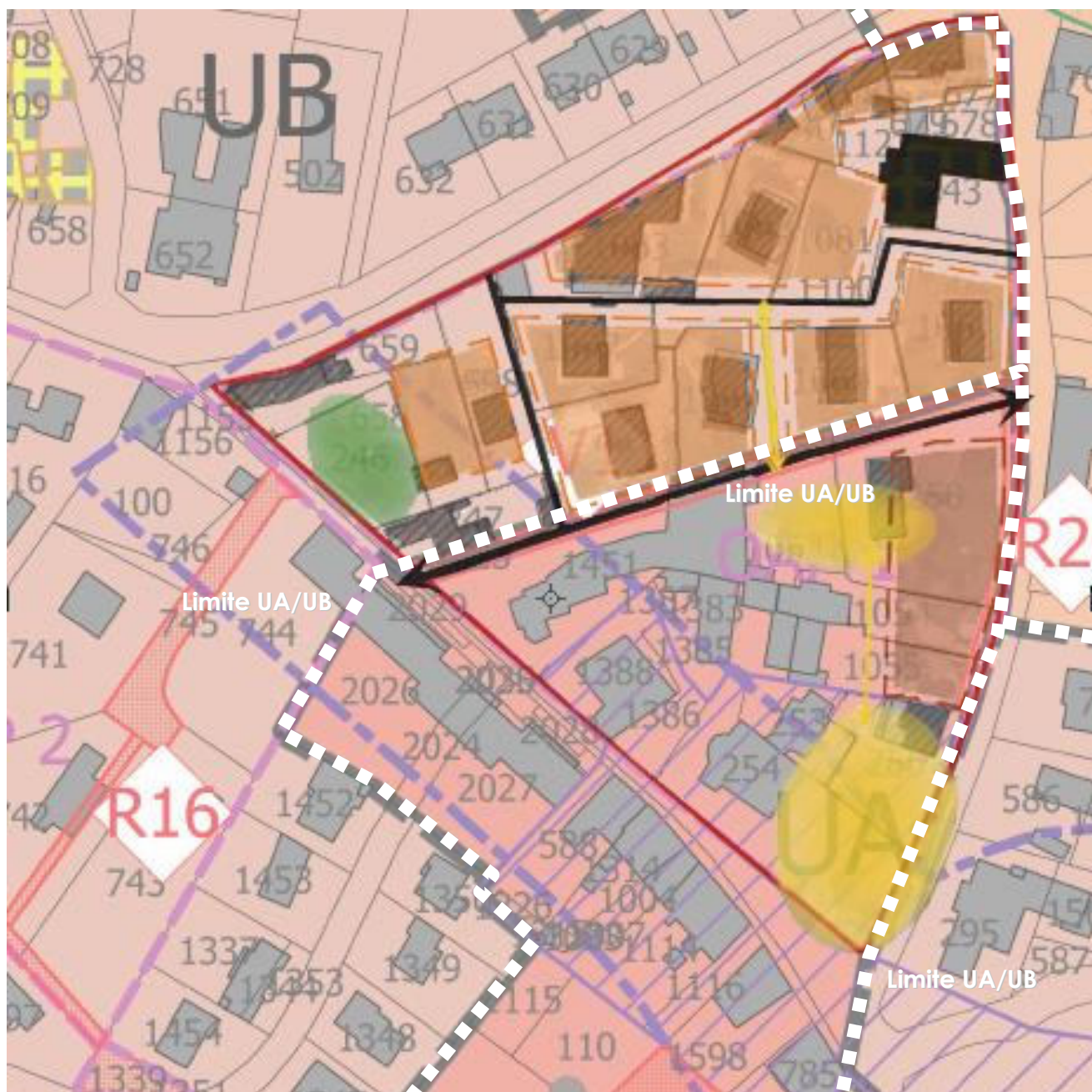
-  **Maillage piéton à envisager**
-  **Espaces collectifs publics ou privés (placettes aménagées, parkings mutualisés...) à créer ou maintenir**
-  **Principes de desserte automobile de la zone**
-  **Densification de l'habitat individuel existant au profit d'un habitat intermédiaire ou petit collectif aux volumétries proches d'un R+2 et créant un front bâti discontinu sur la rue de Verdun : implantation obligatoire à l'alignement actuel ou futur.
Des percées visuelles à maintenir ou valoriser**
-  **Densification de l'habitat individuel existant au profit d'un habitat individuel groupé aux volumétries proches de l'habitat individuel créant une transition de densité bâtie du coeur de village à sa périphérie**

❖ Mise en oeuvre de l'OAP

Situé en zones UA (partie Sud) et UB (partie Nord) du document graphique du présent PLU, **le périmètre de l'OAP pourra être mis en oeuvre au fur et à mesure, en s'appuyant sur le parcellaire existant tout en veillant à maintenir la cohérence d'ensemble souhaitée.**

Extrait de l'OAP sur le plan de zonage

Limite UB/UC



L'Orientation d'aménagement et de Programmation n°2 – « Frange Ouest du lotissement du Philly-rue Antoine Brun »

❖ Etat des lieux

Ce périmètre, d'une superficie totale d'environ 1,3 ha, comporte :

- une parcelle indépendante (n°1250) non bâtie qui s'étire en longueur et vient constituer la frange du lotissement du Philly, reliant la RD 99 (route de Pollionnay), au Nord, au tissu pavillonnaire du cœur du lotissement plus au Sud. La configuration de cette parcelle, complexe, ne permet pas son aménagement en partie Nord à proximité de la RD. En fond de parcelle, en revanche, la commune a identifié une réelle potentialité de construction.
- les fonds de parcelles n°741 et 744, et les parcelles n°100, 716, 742, 743, 745 et 1156 qui constituent à l'heure actuelle des parcelles accueillant deux maisons individuelles sur une surface totale d'environ 3300 m².

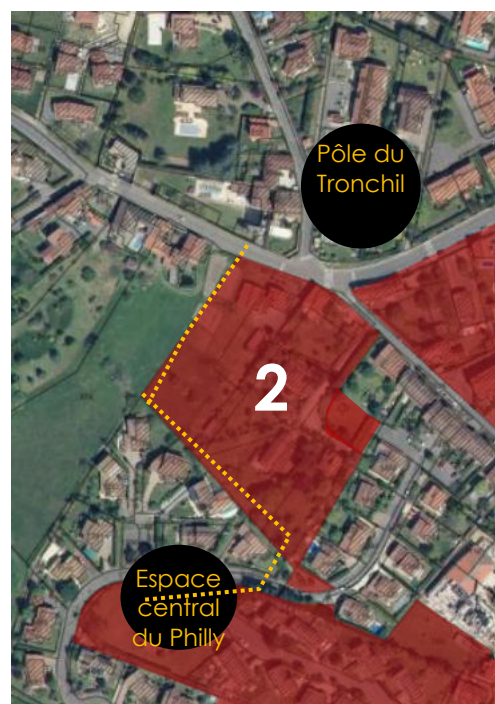
❖ Enjeux

Pour la commune, **il s'agit, sur ce tènement situé à proximité du bourg sans être toutefois au cœur, de maîtriser la densification** et le potentiel découpage de la parcelle construite, **en tenant compte du paysage environnant.**

D'une part, il est nécessaire de **préserver le point de vue depuis la route de Pollionnay au nord du tènement sur les Monts du Lyonnais au Sud-Ouest**, et d'autre part, de **limiter l'impact visuel depuis le grand paysage de l'urbanisation de ce tènement située en frange**. En outre, la densification de ce tènement qui s'insère dans le tissu pavillonnaire du Philly ne saurait s'appuyer sur du logement collectif ou intermédiaire.

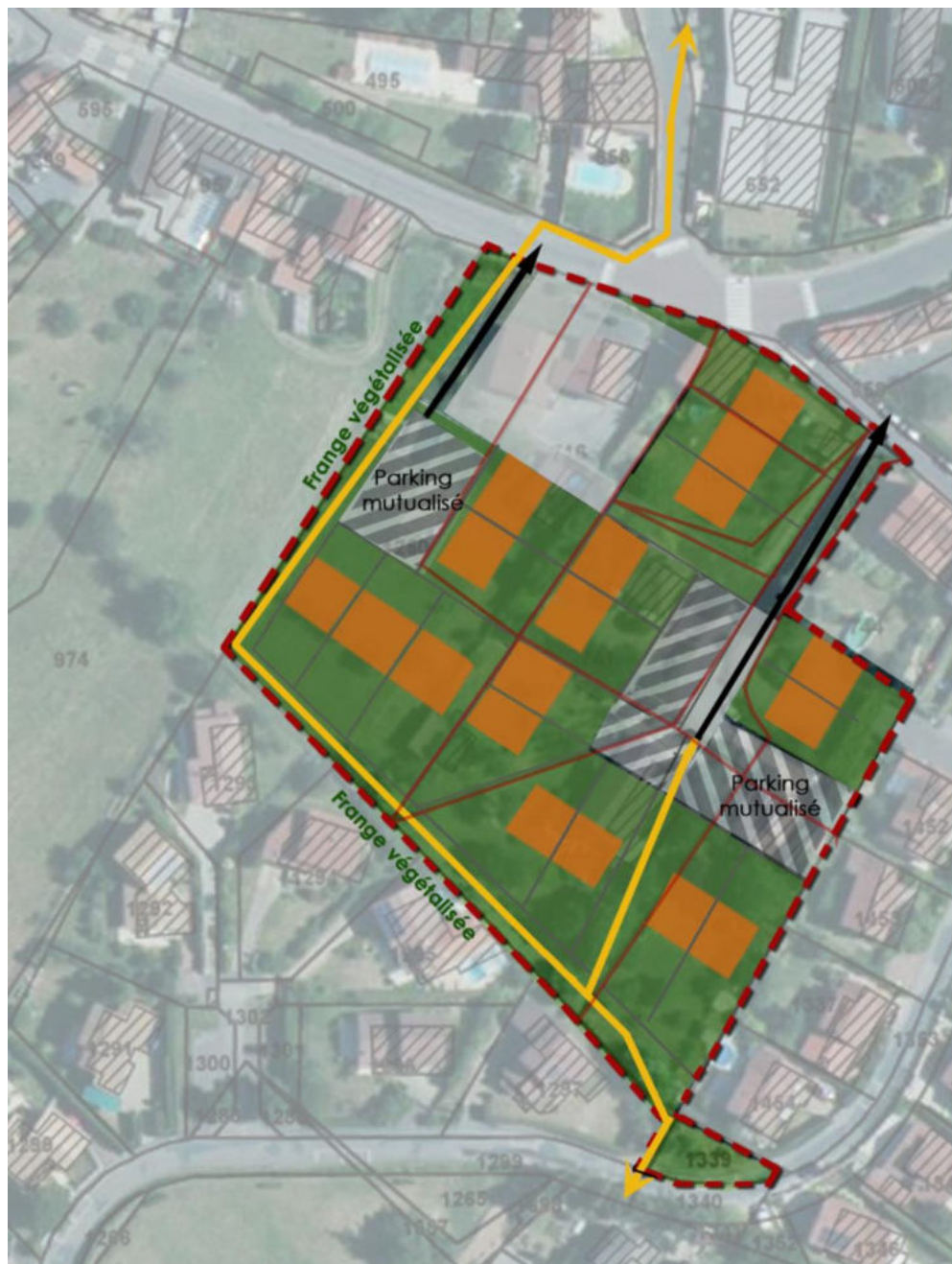
Outre les enjeux liés à la maîtrise de la densification au nom de la préservation du paysage, la **commune souhaite créer un lien piéton continu entre le pôle enfance et l'opération de logements collectifs de la route du Tronchil, au Nord du tènement, de l'autre côté de la route de Pollionnay, et l'espace central du Philly puis, au-delà, l'avenue des Combattants et le tènement disponible au Sud du bourg, envisagé pour une urbanisation future, à plus long terme.**



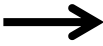




Ce tènement, dernière disponibilité foncière entre ces 2 pôles de la commune, doit donc laisser la place à un cheminement piéton.



❖ Principes d'aménagement

Sur la base de ces enjeux, le schéma ci-dessous constitue la base de l'urbanisation future du tènement.



-  Franges végétalisées à maintenir ou créer et espaces extérieurs à dominante plantée
-  Principe de logements individuels groupés aux volumétries équivalentes à R ou R+1
-  Principe d'accès aménagés sur la voie de desserte existante ou en frange du périmètre
-  Cheminements piétons publics aménagés
-  Principe de parkings résidentiels mutualisés en entrée de chacune des voies de desserte existante ou créée
-  Découpage envisageable des lots (à titre indicatif)
-  Découpage actuel des parcelles (à titre indicatif)

❖ Programmation

L'opération devra permettre la construction d'environ **15 à 20 logements individuels groupés répartis en 6 à 10 plots de hauteur maximale R+1.**

Une large place sera donnée aux espaces extérieurs privatifs de type terrasses ou jardins. Ces espaces seront autant que possible à dominante plantée.

L'individualisation des entrées aux lots sera recherchée, tandis que le stationnement sera mutualisé et paysager.

Les accès s'effectueront à partir des voies existantes donnant sur la rue Antoine Brun ou la route de Pollionnay.

Une part minimale de 25 % de la surface de plancher créée sera affectée à des logements locatifs aidés pour toute opération comptant 4 logements et plus, soit un potentiel d'environ 2 à 3 logements.

❖ Mise en oeuvre de l'OAP

Situé en zone UB du document graphique du présent PLU, **le périmètre de l'OAP pourra être mis en oeuvre au fur et à mesure, en s'appuyant sur le parcellaire existant tout en veillant à maintenir la cohérence d'ensemble souhaitée.**

L'Orientation d'aménagement et de Programmation n°3 – « Frange Ouest du lotissement du Philly- chemin des Maures »

❖ Etat des lieux et enjeux

L'OAP n° 3 s'appuie sur **un terrain déjà construit** mais qui se divise en plusieurs parcelles (n°137; 988; 989; 1306; 1307; 1533; 1534), **sur une surface totale de 0,81 ha**. Le terrain comporte **une ancienne ferme agricole qui dispose d'un relatif intérêt patrimonial** et que la commune de Sainte-Consorte souhaite voir préservée.

Pendant Sud du tènement de l'OAP n°2, **ce périmètre se situe également en frange Ouest du lotissement du Philly**, venant marquer la limite de l'enveloppe urbaine du centre-bourg et de ses extensions.

Néanmoins excentré du cœur du bourg, **la commune souhaite**, comme pour le périmètre de l'OAP n°2, **limiter sa densification**. Il s'agit de **réduire l'impact de l'urbanisation du tènement sur le grand paysage**, en particulier depuis le Vieux Bourg, de l'autre côté du vallon, mais aussi de **préserver un espace extérieur non urbanisé suffisant pour ne pas « étouffer » la construction traditionnelle de la ferme**.

En outre, un **lien avec l'espace central du Philly**, en tant que **nouvel espace public fédérateur de la commune**, pour mener au pôle de la rue du Tronchil (en passant par le périmètre de l'OAP n°2) ou à l'avenue des Combattants et à la rue des Monts, **devra également être créé à terme**. Le cheminement ne sera pas nécessairement public, il servira surtout à connecter le nouveau secteur aménagé à la trame piétonne du centre-village.



❖ Principes d'aménagement et programmation


- **Végétaliser la frange Ouest du tènement** pour l'intégration paysagère. **Un traitement qualitatif des espaces de stationnement et des espaces collectifs sera recherché** : l'usage de surfaces perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales, ainsi que l'aménagement d'espaces verts, seront autant que possible privilégiés.
- **Préserver l'ancien bâtiment agricole en cœur de parcelle (secteur 1 - organisation en « U » caractéristique)**
- **Organiser l'urbanisation de ce terrain de façon à le relier à l'espace central du Philly** : cheminement piéton à aménager pour un accès sur la voie du Philly
- **Organiser le bâti en petits ilots de 4 à 6 logements individuels groupés ou intermédiaires* se partageant des espaces collectifs résidentiels (secteur 2) ou en logements individuels denses (secteur 3)** : les « cours », servant de parking et d'espaces collectifs, sur la base du fonctionnement des hameaux traditionnels
- Il est exigé qu'au moins 25 % de la surface de plancher de toute opération de 4 logements et plus soit affectés à du logement locatif aidé.

❖ Schéma d'aménagement avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles



LEGENDE

 Franges végétalisées à maintenir


 Cheminement piéton aménagé

 Espaces collectifs (privés)

 Principe d'accès

 1 Bâtiment d'intérêt patrimonial à conserver

 2 Logements intermédiaires* en R+1

 3 Logements individuels denses

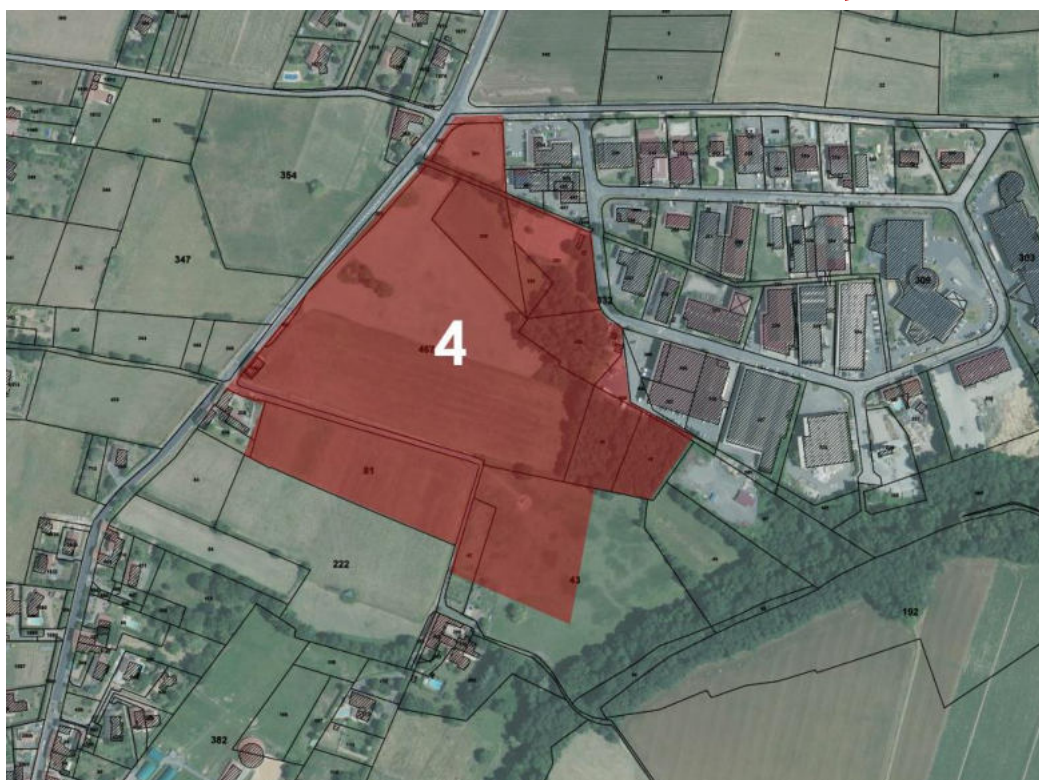
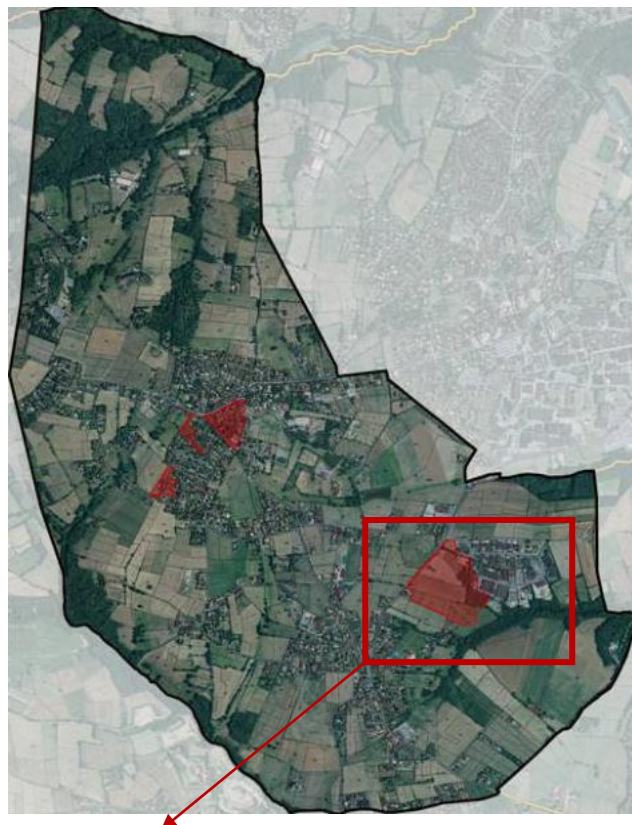
❖ **Illustration possible du projet** *(image non opposable aux demandes d'urbanisme)*



L'Orientation d'aménagement et de Programmation n°4 – La zone d'activités de Clape Loup

❖ Etat des lieux et enjeux

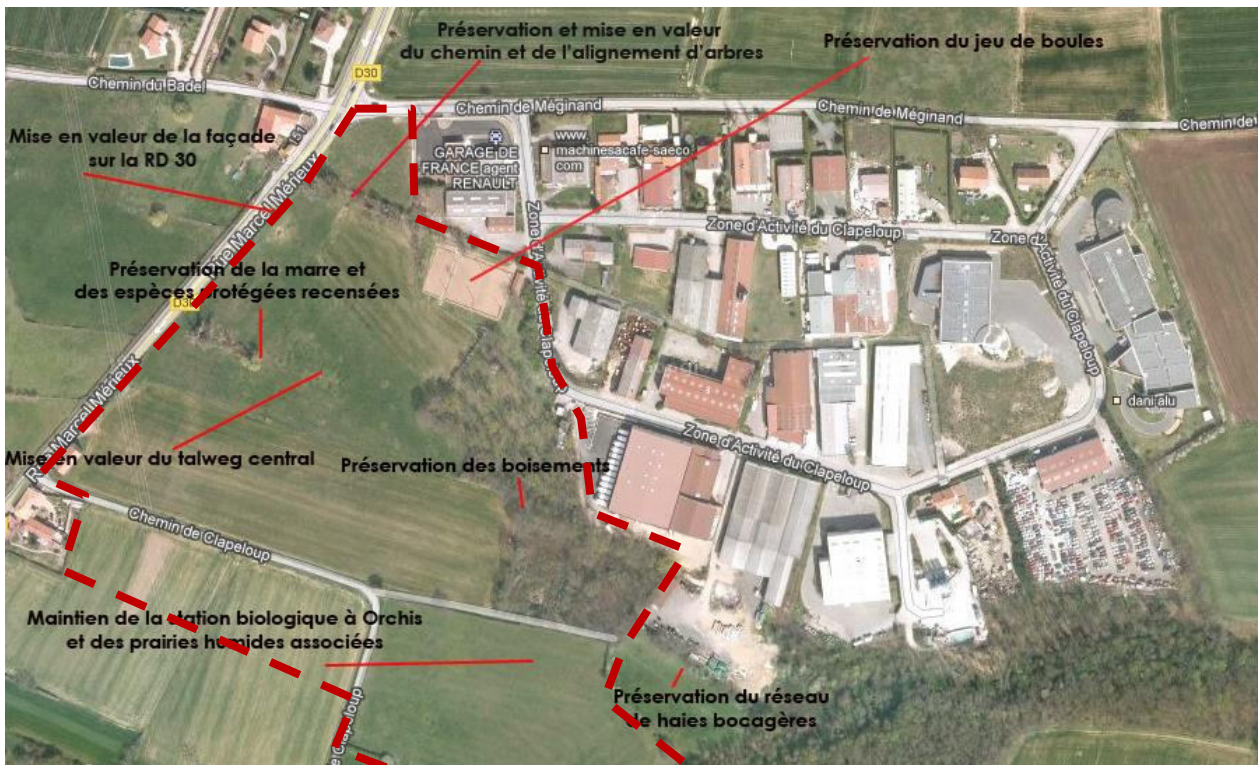
Le parc d'activité de Clape Loup est structurant pour l'Ouest Lyonnais. Il s'agit d'un pôle économique repérable à l'échelle de l'Ouest Lyonnais, par son importance, son accessibilité, sa visibilité et le type d'entreprises implantées (industrie, services...). Ainsi cette zone est bien desservie par la RD 30, axe majeur de l'ouest Lyonnais et un arrêt d'un transport en commun se situe au droit de la zone. Ses différents atouts ont conduit la Communauté de Communes et la commune de Sainte Consorce à lancer un projet d'aménagement d'ensemble. Cependant et au regard des enjeux environnementaux et paysagers, des orientations d'aménagement sont intégrées au PLU.



❖ Les grands principes d'aménagement sont les suivants :

L'approche environnementale

- mise en valeur paysagère de la façade ouverte sur la RD 30, ouverture visuelle vers le talweg,
- mise en valeur du talweg central et maintien du corridor écologique,
- préservation de la marre et des espèces protégées recensées
- préservation du réseau de haies bocagères et des boisements de la ripisylve du Méginant
- maintien de la station biologique à Orchis et des prairies humides



Etude réalisée par SAFEGE et JNC SARL - Décembre 2012

L'organisation du site

- Desserte de l'extension et de l'ensemble des lots par la voirie interne de l'actuel PAE de Clape-Loup (pas de liens par le chemin de Clape-Loup) avec un système de boucles ou raquettes de retournement
- Sécurisation de l'entrée actuelle du PAE par un traitement du carrefour du Badel
- Circulation piétonnière à l'intérieur et à l'extérieur du PAE prévue afin de se connecter sur le PDIPR et permettre un lien avec l'arrêt du bus.

Les mesures paysagères

- Localiser les aires de stockages non visibles depuis le domaine public
- Prévoir un traitement paysager de la RD 30
- Préserver un écran boisé en limite sud-est de la zone afin de permettre l'articulation Activité/Habitat
- Utiliser le corridor écologique comme une « artère de verdure »

Gestion des eaux pluviales

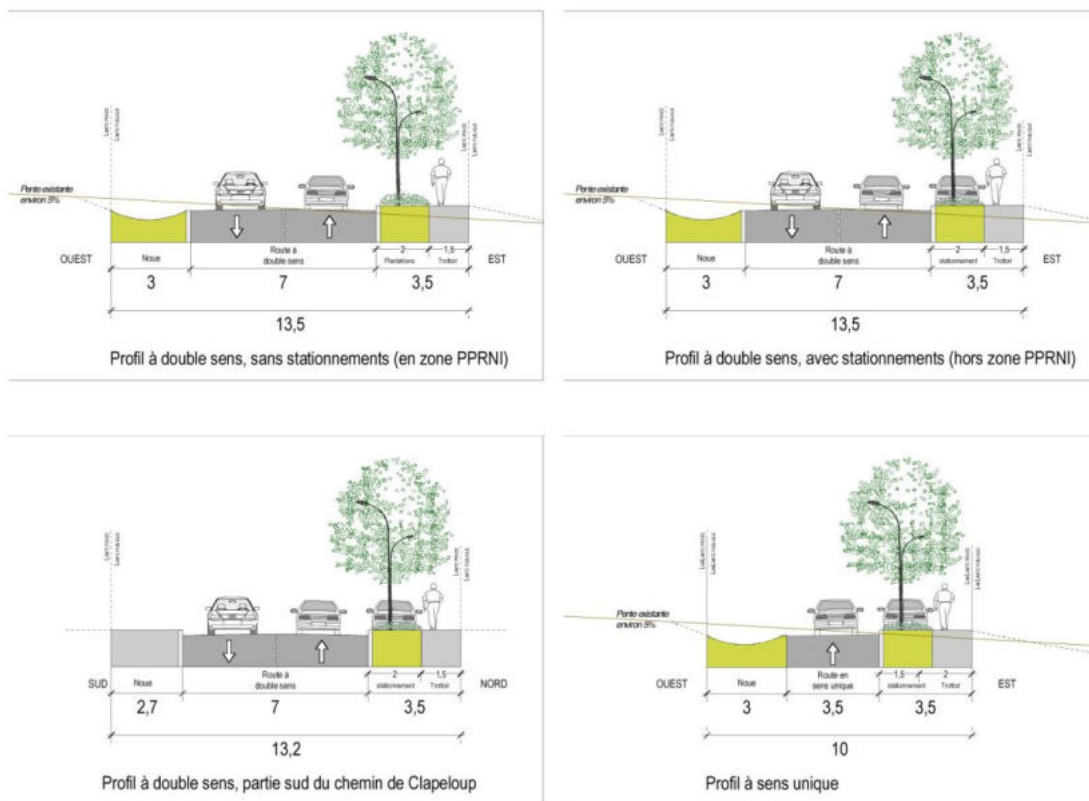
Afin d'assurer la gestion des eaux pluviales sur le site prévu pour l'extension du PAE, il conviendra de se référer au Zonage pluvial et au Rapport du Schéma Directeur des eaux pluviales de la commune, figurant en Annexe (Pièce n°07-1-3) du PLU.

En particulier, l'extension de la zone devra être réalisée de façon à respecter le coefficient de ruissellement imposé sur les bassins versants identifiés au plan de zonage pluvial (BV M6, BV M8, BV M9, BV M 10). Le coefficient de ruissellement sera calculé sur la base de la formule inscrite au schéma directeur des eaux pluviales. Il servira de base pour le calcul des ouvrages de gestion des eaux pluviales (volume de la rétention, débit de fuite...), dont la formule est également inscrite au Schéma directeur des eaux pluviales figurant en Annexe du PLU.

En tout état de cause, conformément aux prescriptions du Schéma directeur des eaux pluviales, le débit de fuite des ouvrages de rétention prévus au projet sera au minimum de 5l/s/ha.

En sus de la prise en compte du schéma directeur des eaux pluviales, le projet prévoira d'intégrer :

- la mise en place de noues le long de la voirie (lorsque la pente le permet),
- l'implantation d'un bassin de stockage-restitution à l'aval du site.



Principes de coupes- Illustration

❖ Plan d'aménagement de la zone :

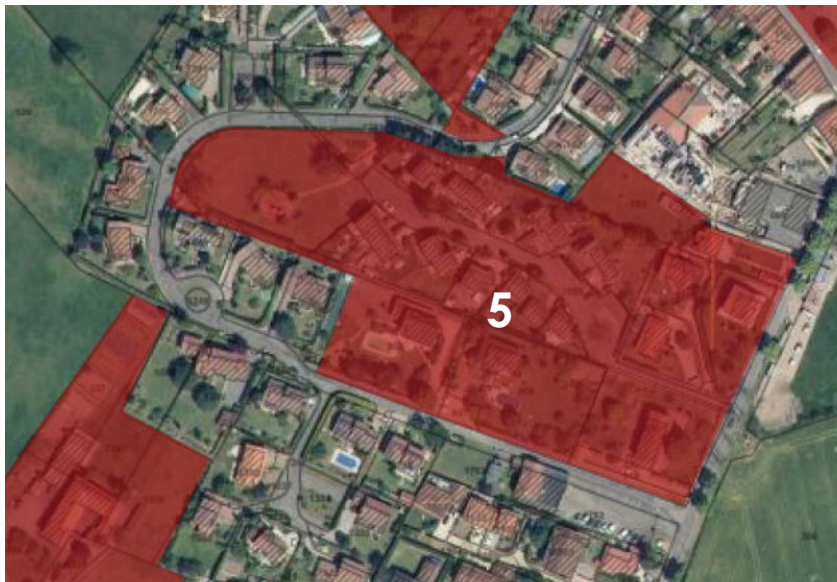


L'Orientation d'aménagement et de Programmation n°5 – Le Philly

❖ Etat des lieux et enjeux

Le périmètre de l'OAP n°5 s'étend sur une superficie totale d'environ 2,2 ha, sur une grande partie du lotissement du Philly.

Au sein de ce périmètre, 4 entités distinctes sont toutefois réellement concernées par l'OAP, le coeur situé entre ces 4 entités étant intégralement construit sous la forme de logements jumelés.



Les 4 entités se composent :

- des parcelles n°1265, 1266, 1687, 1688 et 1685, espace vert collectif du lotissement sous-utilisé et que l'OAP va permettre d'optimiser en accueillant du logement individuel groupé tout en conservant un espace vert avec jeux pour enfants qui assurera la continuité du cheminement piéton entre l'OAP 2 et l'Avenue des Combattants.
- de la parcelle n°2240, un résidu non urbanisé au coeur du quartier du Philly d'une surface d'environ 1000m², au contact avec la récente opération de 38 logements livrés derrière le Musée Antoine Brun, et de plusieurs pavillons. Il s'agit, sur cette parcelle, d'organiser la transition entre habitat collectif et habitat individuel, en orientant prioritairement vers cette seconde forme plus adaptée au contexte du quartier, afin d'éviter une trop forte présence du collectif en coeur d'îlot, au contact direct des pavillons existants.
- des parcelles n° 805 à 807 formant un tènement d'environ 4500 m², susceptible d'accueillir un nombre très important de logements qui ne correspondrait pas à l'environnement pavillonnaire du quartier et générerait des dysfonctionnements en matière de circulations, stationnements et rejets dans le réseau d'eaux pluviales. Si la commune maintient le principe d'affirmation d'un front bâti le long de l'Avenue des Combattants, pour créer une transition du Sud vers le Nord en direction du coeur de bourg, en revanche, le coeur du quartier du Philly a plutôt vocation à rester dédié à l'habitat individuel. L'OAP vise donc à permettre une densification maîtrisée et assise sur une diversité des formes de logements produites, avec des logements individuels ou groupés.
- des parcelles n°1125 à 1128, 2239, 2241 à 2244 formant un tènement de 5700 m² déjà construites, mais qui, le long de l'Avenue des Combattants, en entrée du lotissement, devront, en cas de renouvellement urbain, s'inscrire dans une cohérence d'ensemble avec leur environnement bâti.

❖ Principes d'aménagement et programmation

En cas d'opération en renouvellement urbain ou densification de l'existant, les parcelles concernées devront respecter les principes d'aménagement et de programmation suivants:

- le long de l'Avenue des Combattants et à l'opposé, rue du Philly, les logements prendront la forme d'habitat individuel groupé, tandis qu'en partie sud de l'OAP, les parcelles disponibles laisseront la possibilité d'un habitat individuel libre.
- sur la rue du Philly, les accès aux lots seront individualisés en cohérence avec le principe de fonctionnement du reste du lotissement
- l'espace vert au Nord-Ouest permettra aussi la mise en lien par un cheminement piéton entre l'OAP 2 et l'Avenue des Combattants.

Le périmètre de l'OAP pourra ainsi accueillir entre 25 et 35 logements sur une emprise totale d'environ 1,5 ha de terrains potentiellement densifiables (sur 2,2 ha d'OAP).



L'Orientation d'aménagement et de Programmation n°6 – Avenue des Combattants

❖ Etat des lieux et enjeux

Le périmètre de l'OAP n°6 se situe au Sud de l'Avenue des Combattants, au croisement avec le chemin de la Badelière, en limite Sud de l'enveloppe urbaine du centre-village. Il jouxte la limite Sud du périmètre de la ZAD (zone Nn) inscrite au PLU pour un futur projet de confortement du centre-village.

S'étend sur 7 parcelles, dont deux ne sont pas construites mais constituent une partie du jardin accompagnant les 5 maisons individuelles qu'il intègre, le périmètre de l'OAP représente une superficie totale d'environ 1,5 ha, avec une densité plutôt faible d'environ 3,5 logements/ha.

S'il s'inscrit dans une logique de transition entre le centre-village, plus dense (une densité matérialisée par les opérations de logements livrées suite à l'approbation du PLU, autour du musée Antoine Brun et de la Mairie, mais aussi par le projet urbain envisagé sur le périmètre de la ZAD), et l'espace rural au Sud, avec une surface moyenne de 3000 m² de foncier par logement, ce périmètre, situé à seulement 300 m de la place de l'église, pourrait faire l'objet d'une certaine densification.

Il s'agit ainsi, dans l'objectif de préserver les qualités du centre-village, d'accompagner la densification de ces secteurs en veillant à la bonne insertion paysagère et fonctionnelle des nouvelles constructions dans leur environnement bâti.



❖ Principes d'aménagement et programmation

Si chaque parcelle aujourd'hui construite pourra faire l'objet d'une division parcellaire pour accueillir de nouveaux logements en sus de l'existant, voire faire l'objet de démolitions/reconstructions, les aménagements devront s'organiser selon les principes définis dans le schéma ci-dessous.

En particulier, le parc aménagé des parcelles B n°1650, 1651 et 1652 devra être préservé, tandis que la densification prendra la forme prioritaire de logements individuels groupés, en lien avec ce qui est envisagé dans le cadre de la future urbanisation de la ZAD.

Le stationnement et les accès aux lots seront mutualisés, ces derniers s'organisant prioritairement en limites Nord et Sud du périmètre, au moyen de voies privées.

Une voie de desserte secondaire pourra le cas échéant être aménagée à équidistance des deux voies publiques.

Il est attendu une densification maîtrisée de l'existant, pour une densité finale comprise entre 8 et 10 logements/ha, et un total d'environ 12 à 14 logements sur l'ensemble des parcelles, ou 2 à 4 logements par parcelle, à l'exception des parcelles B n°1650 et 1651, dont le parc est à préserver.

La desserte des éventuels lots créés sur l'actuel court de tennis privatif, parcelle n°1653, s'effectuera au moyen d'une nouvelle voie de desserte créée à partir de l'accès à la propriété existante (chemin de la Badelière).



L'Orientation d'aménagement et de Programmation n°7 – Rue des Monts

❖ Etat des lieux et enjeux

Ce périmètre concerne deux parcelles de logements individuels cadastrées B n°895 et B n°896, sur une surface d'environ 0,3 ha située rue des Monts, face au pôle d'équipements scolaires et péri-scolaires, en contrebas de la récente opération de 14 logements (R+2) et commerces située face à la Mairie.

Située entre deux axes majeurs du centre-village, entourés de bâtiments publics ou, désormais, d'un immeuble de logements collectifs, ces constructions individuelles tendent désormais à dénoter dans leur environnement, et il s'agit, dans le cadre du projet de confortement du village, d'organiser leur densification qualitative, dans l'objectif de maintenir une coexistence harmonieuse entre différentes formes urbaines et fonctions.

Sur ce périmètre, précisément, la légère déclivité du terrain et son positionnement, en contrebas de la Mairie et de la place du village, appellent à une certaine vigilance quant aux hauteurs maximales autorisées, afin d'éviter de venir totalement obstruer le panorama du village sur l'agglomération lyonnaise et les Alpes. En outre, la proximité de l'école appelle à une maîtrise du nombre total de logements produits et des accès envisagés pour desservir la parcelle, dans un contexte de sens uniques et de limitation des nuisances et de l'insécurité routière sur ce secteur.



❖ Principes d'aménagement et programmation

Les parcelles B n°895 et B n°896 pourront chacune muter indépendamment l'une de l'autre, tout en respectant la cohérence d'ensemble proposée par le schéma ci-dessous.

En particulier, **une transition bâtie sera organisée, la forme de l'habitat intermédiaire* en R+1 devant être privilégiée sur la parcelle B n°895**, située au contact du collectif récemment livré face à la Mairie, en R+2, **et les logements individuels ou groupés étant préférables sur la parcelle B n°896**, plus au Sud, en sortie de village.









L'accès à l'opération d'habitat intermédiaire s'effectuera à partir de l'accès à la maison individuelle existante, dont l'emprise bâtie sera privilégiée pour accueillir l'emprise du futur bâtiment de logements, le parking collectif étant situé au Nord de la parcelle.

En limite avec le parking existant de la rue des Monts, une bande de 6 m permettra l'extension du parking public en accompagnement de la densification du secteur. Cette bande fait l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune.

La desserte des lots aménagés sur la parcelle B n°896, au Sud, s'effectuera quant à elle au moyen d'une seule et même voie commune à l'ensemble des lots, de façon à limiter les débouchés sur la rue des Monts face à l'école.

Au total, le nombre de logements attendu sur l'ensemble des deux parcelles devra être compris entre 7 et 10 logements, soit une densité d'environ 23 à 33 logements/ha.

Il est par ailleurs exigé qu'au moins 25 % de la surface de plancher de toute opération de 4 logements et plus soit affectés à du logement locatif aidé.

-  Périmètre d'OAP
-  Zone d'habitat individuel ou individuel groupé (habitat jumelé)
-  Emprise bâtie d'habitat intermédiaire ou petit collectif en R+1
-  Espaces verts à préserver / (re)créer : jardins, haies...
-  Principe d'implantation bâtie
-  Principe d'accès aux logements
-  Parking collectif
-  Espace public et agrandissement du parking public face à l'école



L'Orientation d'aménagement et de Programmation n°8 – Les Bruyères

❖ Etat des lieux et enjeux

Le périmètre de l'OAP n°8 s'étend sur une superficie totale d'environ 7 200 m² le long du chemin des Bruyères et en limite Nord de la commune de Grézieu la Varenne.

Le tènement forme une bande de près de 180 m de long sur 40 m de large. Il donne au sud sur le chemin des Bruyères, à l'ouest sur le chemin des Barodes, au nord sur un secteur agricole et à l'est sur un ensemble de maisons individuelles.



Le tènement est plat et composé de 2 entités distinctes : une première à l'Ouest composée de deux maisons individuelles et une seconde à l'Est où se situe un bâtiment d'activités.

Deux franges boisées (au nord et au sud) viennent marquer visuellement les limites et faire espaces de transition. L'objectif est de prévoir le renouvellement urbain du secteur vers un habitat contemporain qui optimise le foncier. La présence d'entreprises au sein d'un tissu urbain majoritairement porté sur l'habitat n'est à terme pas souhaitée.

❖ Principes d'aménagement et programmation

L'étroitesse du tènement ne permet pas d'imaginer une desserte «intérieure» au secteur. Il est donc nécessaire de gérer de multiples entrées depuis le chemin des Bruyères.

Toutefois de façon à éviter un premier plan de stationnements/garages, un recul permet de créer un espace arboré. Un second espace arboré au nord permet la transition entre espace agricole et espace urbanisé. Les deux bandes arborées viendraient encadrer l'espace dédié à la construction, les stationnements/garages étant contenus en limite nord de la bande arborée sud.

De façon à individualiser et rythmer les différentes opérations, les bandes arborées nord-sud existantes seront maintenues.

Le secteur est de l'OAP d'une emprise aux alentours de 3 500 m² pourra accueillir environ 8 logements de type habitat individuel et/ou individuel groupé.

-  Périmètre d'OAP
-  Zone d'habitat individuel et/ou individuel groupé
-  Espaces verts à préserver / (re)créer
-  Principe d'accès aux logements



Lexique architectural, urbanistique et paysager

➤ Le principe de l'habitat intermédiaire

Entre individuel et collectif, il renvoie à la notion de "logements collectifs individualisés". Il constitue une solution intéressante pour répondre à l'objectif de densification des espaces urbanisés pour modérer, conformément aux objectifs législatifs, la consommation d'espaces naturels et agricoles, tout en s'inscrivant dans le contexte local (paysager, demande sociale...).

Il semble représenter un bon compromis, adapté au milieu rural ou périurbain (en centre-bourg), pour apporter une offre de logements différente et qualitative, alternative à l'offre de logements collectifs classique, présente sur le territoire.

Il se caractérise notamment par :

- une individualisation et une privatisation des accès aux logements (ou à défaut une mutualisation pour un petit nombre de logements et d'usagers)
- la présence d'espaces extérieurs privatifs généreux : jardinets en pieds d'immeuble, toit-terrasse type "maison sur le toit", balcons utilisables pour les repas...
- une gestion des vis-à-vis, en veillant à multiplier les orientations des logements ou à développer des formes bâties intégrant des pare-vues (décrochés muraux, attiques, pergolas...)
- des possibilités de faire évoluer son logement, par le biais d'une extension au sein du jardin ou sur la terrasse du toit
- des typologies variées dans un même bâtiment ou ilot : simplex, duplex, triplex...
- une adaptation au terrain permise par une diversité de volumes, des emprises au sol ou des linéaires de façades moins conséquents, plus travaillés...



Chélieu (38)



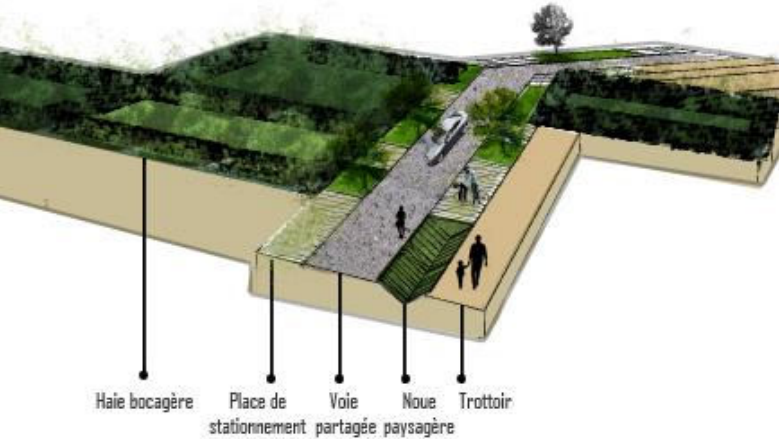
Beynost (01)



➤ **"le maillage bocager urbain"**

Les OAP invitent à des aménagements extérieurs qui s'inscrivent dans le contexte local de l'Ouest lyonnais. Outre la préservation des espaces paysagers existants, il s'agit, dans les nouveaux aménagements, de s'inscrire dans la maille du paysage bocager prédominant. Ce maillage se caractérise notamment par un jeu de haies arbustives basses et d'alignements d'arbres tiges qui alternent et jalonnent les chemins vicinaux et limites des parcelles agricoles.

Ce maillage constitue souvent une toile de fond paysagère, autant qu'une richesse écologique à préserver, voire à prolonger au sein même de l'espace urbain, au moyen de compositions paysagères visant à le recréer, comme pour mieux s'accrocher à l'existant.



Les essences végétales seront dans cet esprit choisies parmi une palettes d'espèces locales favorables à la biodiversité :

- **pour les arbres tiges**

aulne glutineux, de corde ou des montagnes, sorbier des oiseleurs et alisier blanc, bouleau verruqueux, merisier, orme (variété résistante à la graphiose) chêne pédonculé, frêne commun et oxyphylle, saule marsault, drapé, des vanniers et à 3 étamines



Aulne glutineux



Bouleau verruqueux



Chêne pédonculé



Merisier

- **pour les bosquets et haies séparatives :**

Ils seront de préférences constitués d'essences variées choisies parmi la palette suivante : *aubépine, bourdaine, charme, chèvrefeuille, cognassier, cornouiller sanguin, fusain, groseillier, néprun, noisetier, prunellier, saule pourpre et drapé, troène, viome lantane.*



Troène



Saulé pourpre



Prunellier



Charmille

A l'inverse, les végétaux à feuillage rouge ou panaché, les conifères de type thuya, cyprès ou apparentés et lauriers du Caucase ou encore les essences bandisantes de type spirée, kerria, mahonia, pyracantha,... ou invasives (buddleia) sont à écarter.

- **pour les surfaces en herbe :**

L'aménagement des surfaces en herbe de type pelouse et prairie respectera une composition proche des prairies mésophiles : *base de graminée (fétuque, paturin, houlque, dactyle, ...) et de vivaces : achillée, trèfle, plantain, centaurée, ...)*

➤ les espaces extérieurs "apaisés" : voiries apaisées et paysagères, coeurs d'îlots végétalisés ou espaces verts centraux...

Outre un traitement paysager des espaces publics visant à recréer un maillage bocager urbain, les OAP orientent vers l'aménagement de voies plantées et apaisées, et vers des coeurs d'îlot végétalisés (ou espace vert central).

Il s'agit ainsi de **diminuer l'impact des espaces dédiés à la circulation des véhicules motorisés afin de préserver des espaces de calme et sécurisés, où les nuisances sont réduites.**

Ces espaces **peuvent être des espaces publics ou collectifs entièrement dévolus aux piétons ou cyclistes, ou encore des espaces partagés** (pour des voiries de desserte résidentielle, notamment), **sans hiérarchisation des flux automobiles ou piétons/cyclistes, avec une coexistence de l'ensemble des modes dans un même espace** (absence de trottoir, ou traitement différencié mais succinct des espaces piétonniers par rapport à la chaussée, revêtement "grenailé" incitant au ralentissement des véhicules, dispositifs de type plateaux surélevés, mobilier urbain...).

Brignais - Les Serres



Le principe de la placette paysagère ou du cœur d'îlot végétalisé - source : AUA

Soucieu-en-Jarrest - La Piat



Taluyers - Parc Pie X

➤ la gestion intégrée des eaux pluviales et du stationnement comme vecteurs de qualité paysagère et d'usages

Les dispositions des OAP et du Règlement visent à limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Une vigilance particulière est attendue quant à la qualité des espaces de stationnement et des espaces de gestion des eaux pluviales, qui devront être paysagers et proposer, le cas échéant, un usage autre que leur fonction première : un usage récréatif, favorable à l'appropriation de l'espace par les habitants et usagers, et un espace de qualité, contribuant aussi à la valorisation paysagère du quartier, et à ses performances environnementales (espaces de micro-biodiversité, espace de fraîcheur...).

Espaces de stationnement comme espaces de gestion des eaux pluviales doivent ainsi être conçus comme des maillons à part entière de la trame urbaine et d'espaces publics, vecteurs de qualité urbaine, paysagères et d'usages, et atténuant leurs caractéristiques fonctionnelles et techniques.

