

# COMMUNE DE MARENNES

Département du Rhône – 69



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 2 - 1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Version provisoire – document de travail V3 – Avril 2019



Création prescrite le :	29 Juin 2010
Arrêtée le :	
Approuvée le :	
Exécutoire à compter du :	

## Préambule - Orientations d'Aménagement et de Programmation

### objectifs : évaluer, prévoir, anticiper, imaginer, se projeter, choisir, encadrer, ...

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** peuvent comprendre des dispositions portant sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun, la desserte des terrains par les voies et réseaux, dans le respect des objectifs définis par le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**.

- 1. En ce qui concerne l'habitat, les OAP doivent définir les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale. L'objectif du PADD est de maîtriser l'évolution de la construction à environ 20 logements /an **maximum à l'échéance de 2030**, dans l'objectif du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du pays de l'Ozon (CCPO). **Des niveaux de densité de l'ordre de 30 logements /hectare et des servitudes de mixité sociale** sont définies pour chaque secteur sur la base de 30 % minimum en PLAi, 20% maximum en PLS et 50% en PLUS.*
- 2. En ce qui concerne les déplacements, une attention particulière est portée sur les continuités fonctionnelles inter quartier, afin **d'améliorer l'accessibilité** (cheminements piétons, stationnements, voiries nouvelles ...).*

La commune a ainsi la possibilité d'assurer une **maîtrise accrue** de son urbanisation dans **l'intérêt général** avec un planning de réalisation en fonction du renforcement des équipements publics nécessaires (accès, voirie, réseaux Eaux Usées, Eaux Pluviales, station d'épuration, ...).

**Les OAP sont proposées sur des sites à enjeux** à court ou moyen terme et identifiés par le projet d'aménagement et de développement durables :

- Un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des chaque secteur et de la réalisation des équipements correspondants.
- Des schémas d'aménagement qui fixent les grands principes pour l'urbanisation future.
- Les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

**Secteur 1:** Centre bourg / Champ de Mars

**Secteur 2:** Extension du centre bourg / Rue de l'Eglise

**Secteur 3** Entrée de ville - Route de Lyon

**Secteur 4:** Grandes Terres

**Secteur 5:** Croix de Pierre sud

**Seuls les 3 secteurs 2, 4 et 5 sont retenus pour recevoir des logements**, afin de garantir à la collectivité le respect des orientations du PLH de la CCPO et du ScoT de l'agglomération lyonnaise:

Les actions envisagées sur ces sites sont traduites dans le zonage et le règlement pour les mesures en faveur de la mixité sociale.

## Des enjeux émergents : une prise en compte dans les OAP

Formes urbaines adaptées, usage raisonné de l'espace, la place du piéton, gestion des eaux pluviales, isolation thermique des bâtiments



**Toiture végétalisée et architecture  
« traditionnelle »**



**Architecture contemporaine et tradition**



**Espace public et gestion de l'eau pluviale**



**Espace public et stationnement**



**Eau et architecture**



**La voirie et le végétal**



## Des enjeux émergents :

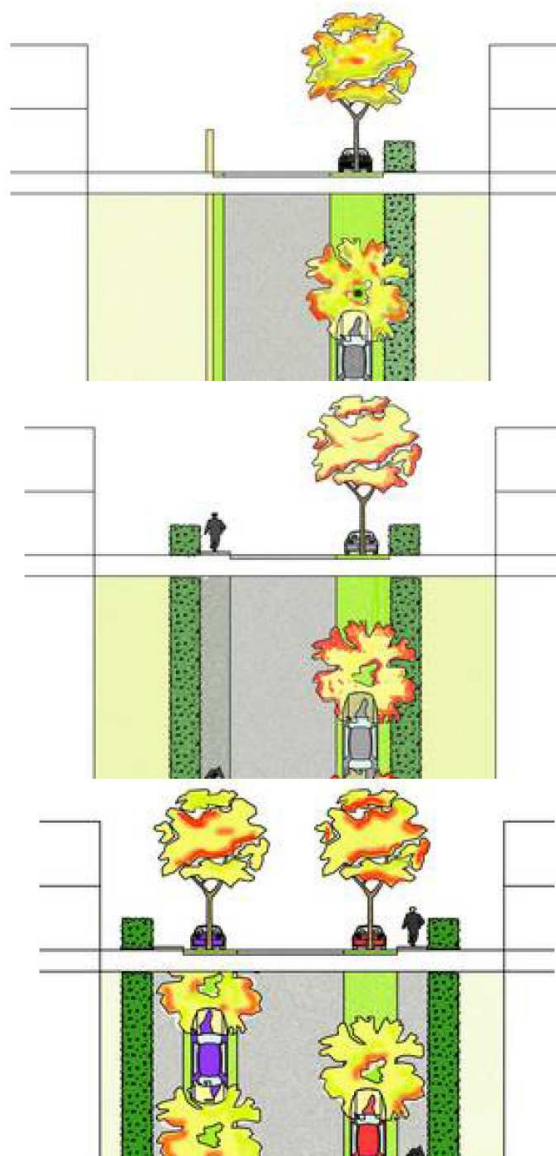
Traiter la voirie comme un véritable espace public

### La voirie, un projet urbain:

- Penser le projet en fonction de l'environnement (relief, réseau hydrologique, végétation) et des relations qu'il entretient avec l'extérieur (connexions au réseau viaire).
- Hiérarchiser les voies selon l'usage
- Penser aux espaces publics de rencontre.



Exemple de traitement d'une voie de desserte d'un lotissement dans la commune de Chaponost (Rhône): Allée plantée de tilleuls et abords engazonnés ou gravillonnés, récupérant l'eau de pluie.



La voirie est souvent inadaptée au lieu et à ses pratiques...  
Exemples de traitements et de hiérarchisation:

(Voir Article 12 du Règlement)

### VOIRIE MIXTE : DESSERTE INTERNE

Dans les petites rues résidentielles, les piétons marchent sur la chaussée. Les trottoirs sont inutiles... Les abords sont végétalisés pour récupérer les eaux de pluies.

Chaussée : 5 m  
Accotés enherbés : 2,50 m (stationnement occasionnel)  
0,50 m (espace tampon - ruissellement)  
Assiette de voirie : 8 m

### VOIRIE INTERNE : LIAISON LOCALE

Un seul trottoir est réalisé pour sécuriser les cheminements. Les bas côtés enherbés permettent une gestion de l'eau pluviale.

Chaussée : 5 m  
Trottoir : 1,40 m minimum  
Accoté enherbé : 2,50 m pour du stationnement occasionnel  
Assiette de voirie : de 6,40 à 8,90 m.

### VOIRIE STRUCTURANTE : LIAISON INTER QUARTIER

La voirie accueille un trafic intense. Elle doit permettre aux différentes fonctions (déplacement, stationnement, cheminement) de se côtoyer en toute sécurité.

Chaussée : de 5 m à 6 m si transport en commun.  
Stationnement : 2,50 m (de part et d'autre)  
Trottoir : 1,40 m (de part et d'autre)  
Assiette de voirie : de 9,90 à 12,80 m

### Contexte

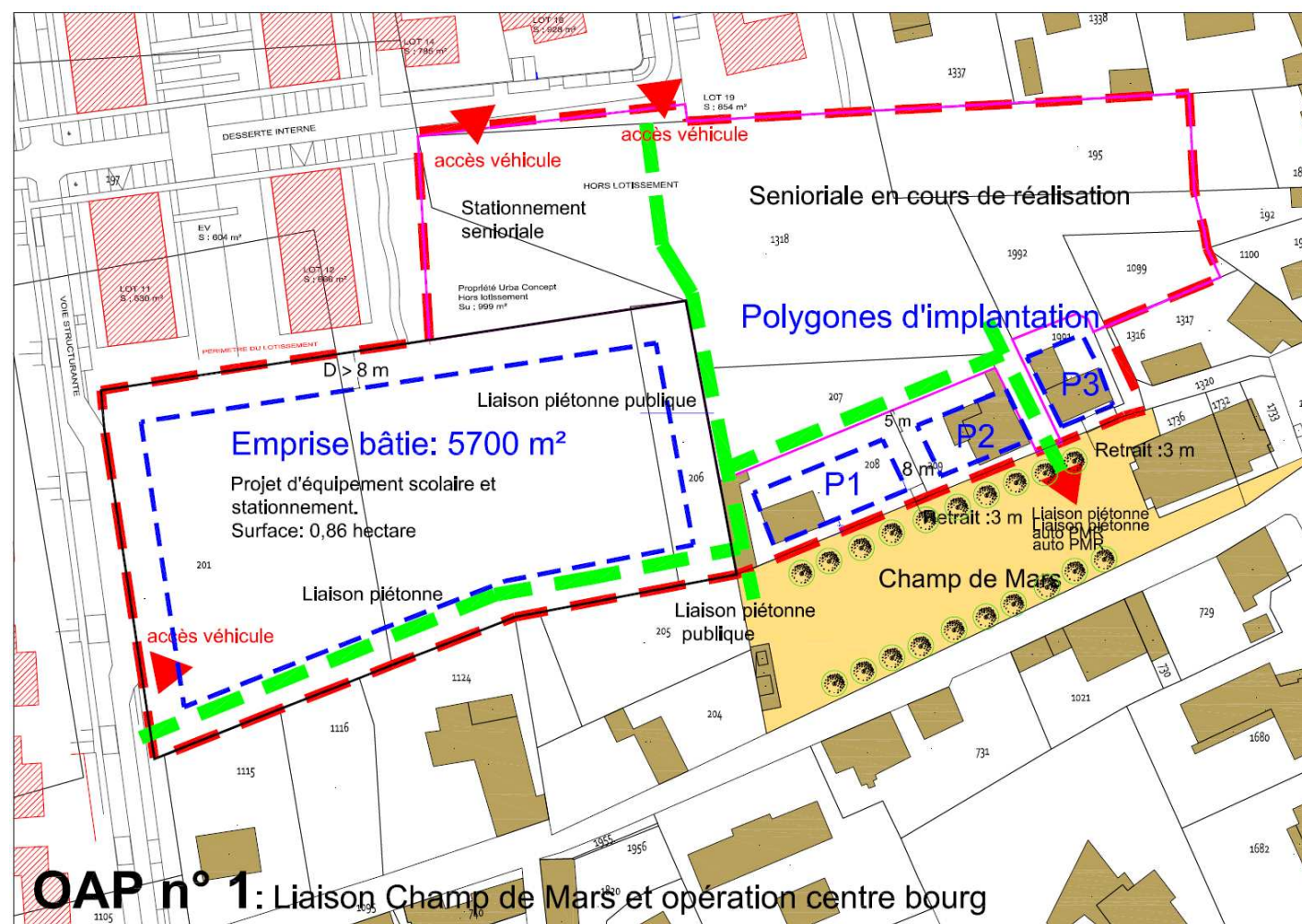
Ce secteur est situé entre l'opération "centre bourg" en cours de réalisation et le champ de Mars.

Il est dédié au renforcement des équipements publics et collectifs.

L'importance stratégique de ce site impose à la collectivité de prévoir des liaisons piétonnes et d'anticiper sur la possible mutation de la façade bâtie sur le champ de Mars.

### Orientations d'aménagement

- Une prescription de cheminement est proposée pour assurée des liaisons, entre l'opération de centre bourg et le Champ de Mars.
- Des polygones d'implantation (P1, P2 et P3) sont proposés dans le cas d'opération de démolition-reconstruction pour maintenir un alignement et des percées visuelles.
- Un emplacement réservé est prévu sur les parcelles n°2171 et 2173 pour la réalisation d'une équipement scolaire.





## Orientation d'Aménagement et de Programmation secteur n°2 : Extension du centre bourg / Rue de l'Eglise

### Contexte

Cette parcelle de 6600 m<sup>2</sup> environ est en "dent creuse" du tissu existant.

Elle constitue une opportunité pour poursuivre l'opération "centre bourg" le long du chemin de Pré Millet et une diversification de l'offre de logements intermédiaires.

### Orientations d'aménagement

- La construction dans la profondeur de 3 bâtiments de 6 à 8 logements chacun sur RDC +1 combles.
- La mutualisation du stationnement dans le périmètre de l'opération et le long du chemin de Pré Millet.
- Une diversification de l'offre de logements dans la proportion de 30% minimum en locatif aidé, soit entre **6 et 8 logements**.
- En complément, une liaison piétonne est proposée entre la rue de L'Eglise et le lotissement "Grand Terre 2". Elle est traduite en emplacement réservé avec une largeur de 3 m.



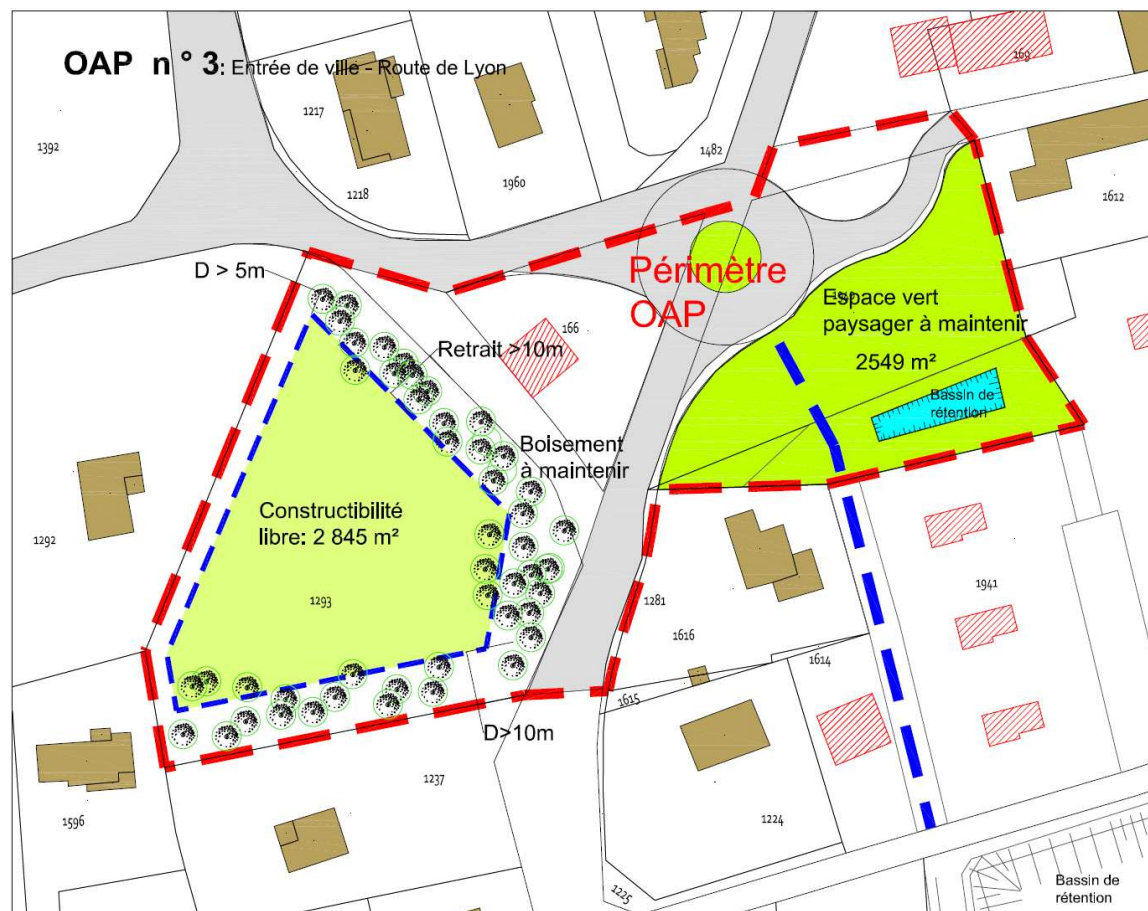
Bilan prévisionnel sur le site	Emprise du projet	Nombre de logements	Véhicules	Population
Pré Millet	6 572 m <sup>2</sup>	18-24	42 - 56	45 - 60

### Contexte



Ce site est à l'intersection de plusieurs voies importantes de la commune. La RD 57, véritable entrée de ville depuis l'A46, mais aussi des chemins Près de Mûres et des Sables ou encore la route neuve.

De son rôle, il garde un caractère routier et sa situation stratégique en fait un secteur en mutation. Pour l'avenir, il s'agit d'en conserver le caractère ouvert et mais aussi d'affirmer le caractère urbain, par des aménagements paysagers.



### Orientations d'Aménagement

- Une bande de retrait de 10 m est proposée pour le maintien des arbres à haute tige sur la parcelle n° 1293. Cette disposition permet une libre implantation au-delà de la lignée d'arbres et d'intégrer les constructions nouvelles éventuelles.
- La parcelle n° 1940, située au Sud du rond point, constitue un résiduel de voirie. Il s'agira d'y aménager un espace public permettant de valoriser l'entrée de ville et de maintenir une vue ouverte sur le village.



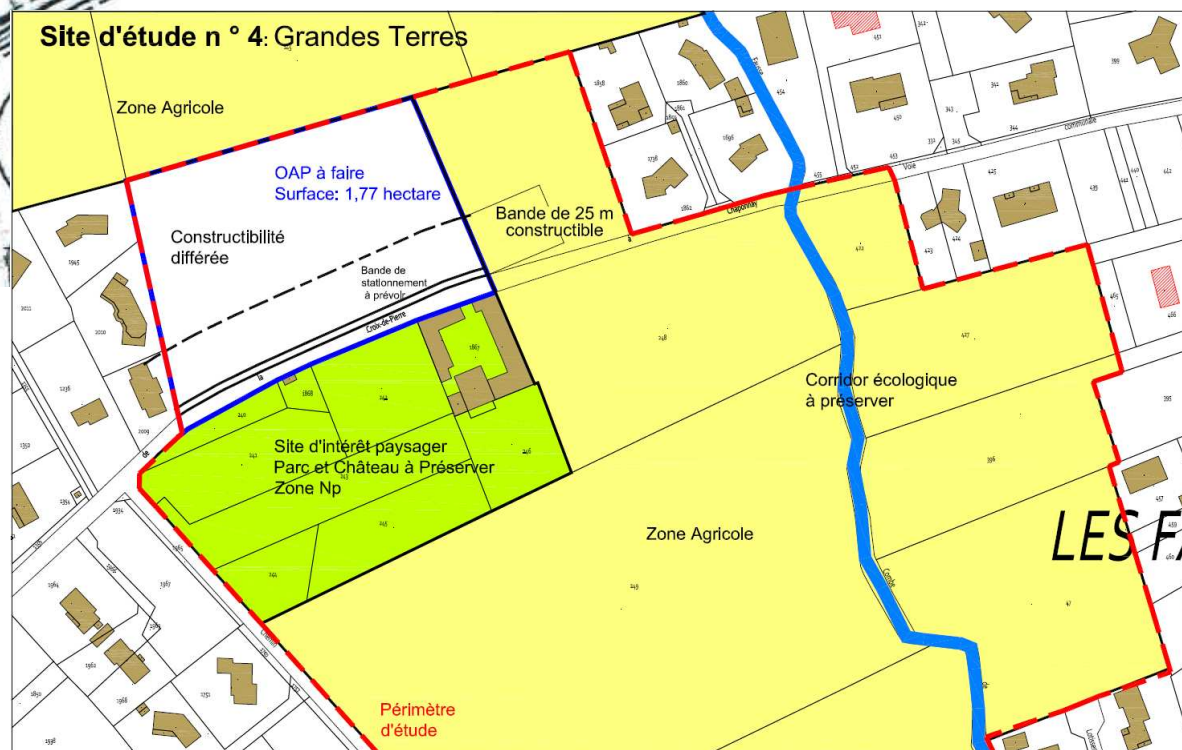
### Contexte



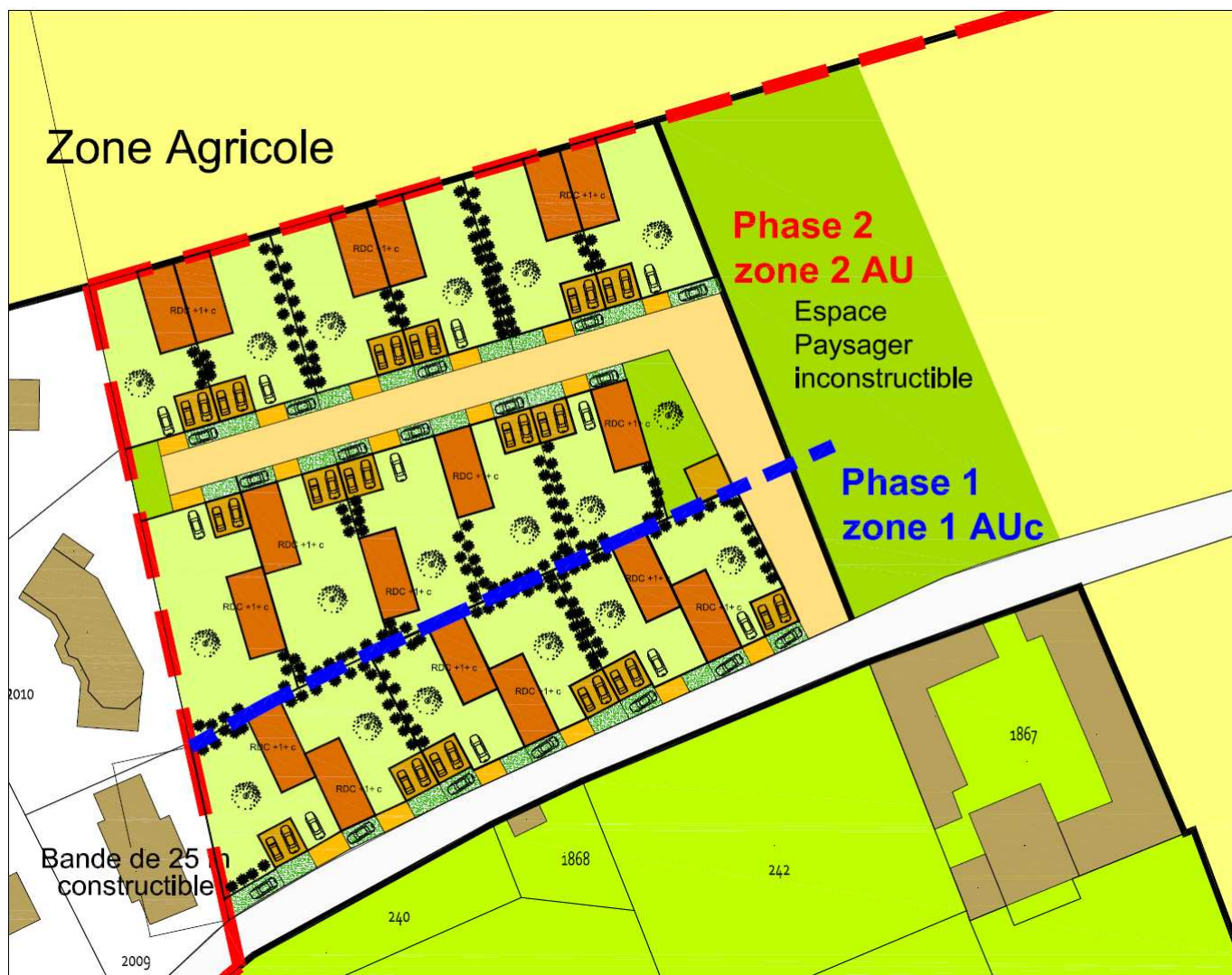
Ce secteur est situé le long de la Rue Neuve. Il était classé en totalité en **zone constructible U** dans le POS, comme l'ensemble de la zone NA au Sud. Le but étant alors d'assurer une extension du village.

Au regard des projections sur la commune, il convient de revoir l'ensemble de l'aménagement du secteur, afin de répondre aux enjeux agricoles et naturels.

La proposition est de reclasser la totalité des **8 hectares** de la zone NA en zone agricole ou naturelle; Le parc du château ainsi que les espaces d'accompagnement en zone Np ou N sur 3 hectares.







## Orientations d'Aménagement

- **Maintenir** un espace paysager inconstructible en face de la bâtisse d'intérêt patrimonial.
- L'ensemble de l'opération est soumise à une servitude de mixité sociale à la hauteur de **30 %**.
- **En phase 1**, la réalisation d'une façade construite en habitat groupé, le long de la Rue Neuve sur une épaisseur de 25 m.
- **La phase 2** est classée en zone 2 AU et fera l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU pour sa réalisation. Il est proposé de mutualiser le stationnement en phase 2, le long de la voie d'accès.

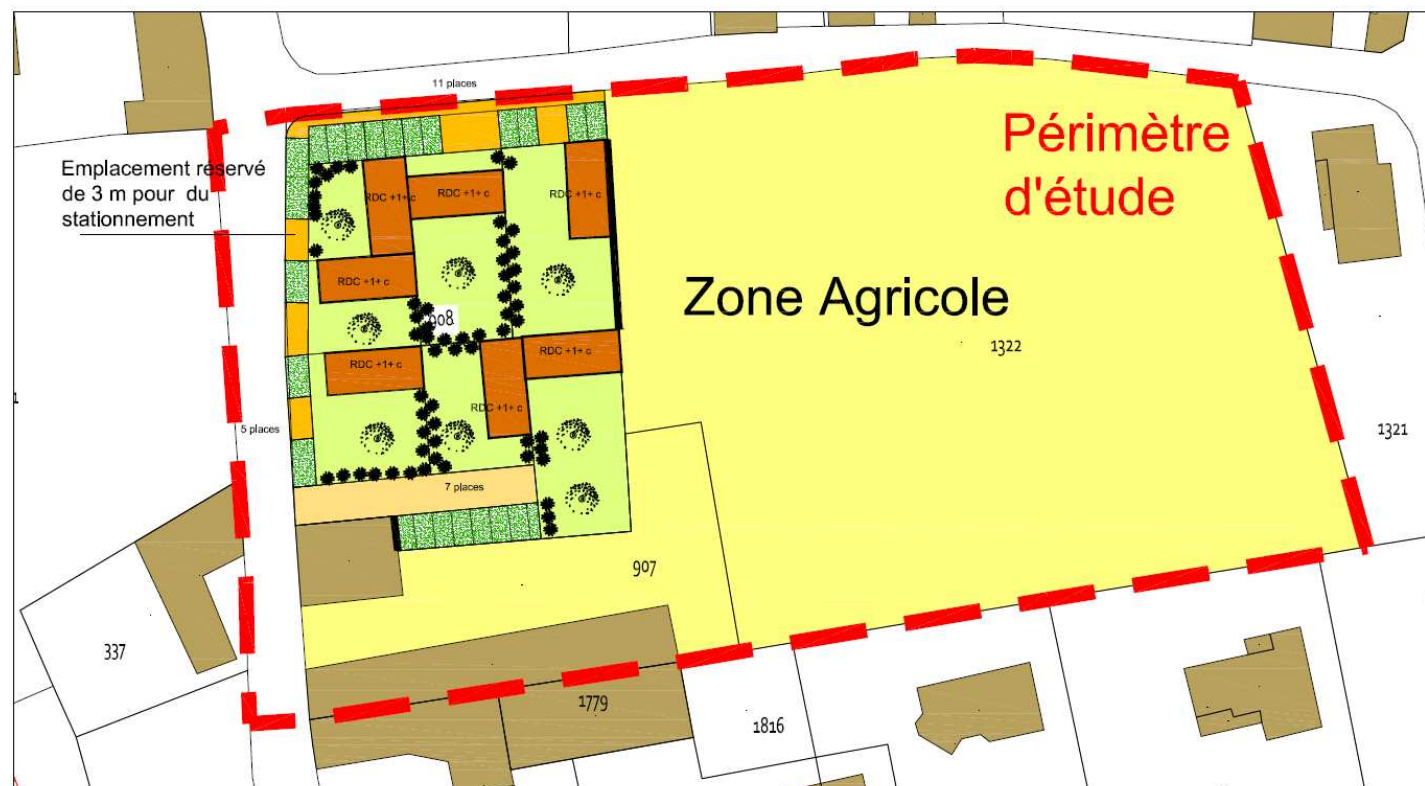
Site	Emprise du projet	Nombre de logements	Véhicules	Population
Phase 1	2 350 m <sup>2</sup>	6	15	15
Phase 2	6 000 m <sup>2</sup>	11	26	28
<b>Total</b>	<b>8 350 m<sup>2</sup></b>	<b>17</b>	<b>41</b>	<b>43</b>

### Contexte

Cette parcelle d'un hectare environ est en "dent creuse" et était classée en zone U dans le POS.

Cependant, le potentiel constructible de ce site et la présence d'une exploitation agricole nécessitent de revoir partiellement son classement dans le temps du PLU.

### Orientations d'Aménagement



Le principe est de maintenir la partie de l'exploitation en zone agricole sur près de 8 000 m<sup>2</sup>.

- L'OAP prévoit la possibilité de construire le long de la rue de la Croix de Pierre sous la forme d'un habitat groupé.
- L'ensemble de l'opération est soumise à une servitude de mixité sociale à la hauteur de **30 %**.
- Une emplacement réservé de 3 m de large est prévu le long de la rue pour assurer du stationnement public

Site	Emprise du projet	Nombre de logements	Véhicules	Population
Total	2 246 m <sup>2</sup>	7	16	18



Seuls les 3 sites suivants font l'objet d'OAP en vu de la construction de logements.

Secteurs à court - moyen terme	Emprise du projet	Nombre de logements	Véhicules	Population
Secteur 2: centre bourg / Pré Millet	6 572 m <sup>2</sup>	18 - 24	42 - 56	45 - 60
Secteur 4: Grandes Terres - Phase 1 : Zone AUc	2 350 m <sup>2</sup>	6	15	15
Secteur 5: Croix de Pierre Sud	2 246 m <sup>2</sup>	7	16	18
<b>Total</b>	<b>11 168 m<sup>2</sup></b>	<b>31 - 37</b>	<b>73 - 87</b>	<b>78 - 93</b>

Les 3 sites accueillent entre **31 et 37 logements**, soit **18 à 31 %** de la capacité constructible future du PLU. Avec un taux de 30 %, le nombre de logements en locatif aidé est compris en **10 et 11 unités**.

Secteur à long terme	Emprise du projet	Nombre de logements	Véhicules	Population
Secteur 4: Grandes Terres - Phase 2 : Zone 2 AU	8 350 m <sup>2</sup>	11	26	28

L'apport total de logements **est de 42 à 48 logements soit entre 2 et 4 ans de constructibilité** du PLU.  
 La population attendue est de l'ordre **de 106-121 habitants supplémentaires (2,5 personnes / logements)**.  
 On note aussi que le besoin en place automobile est de **l'ordre de 1 place pour 1 habitant nouveau**.