

Direction
départementale
des territoires

Service Connaissance
Etudes et Prospective

Unité SIG

Synthèse des différentes orientations d'aménagement opposables

Réalisée par l'unité SCEP/SIG

Dernière date d'approbation
prise en compte: 02/02/2018

INTRODUCTION



Les **orientations d'aménagement** prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent être accompagnées de schémas d'aménagement.

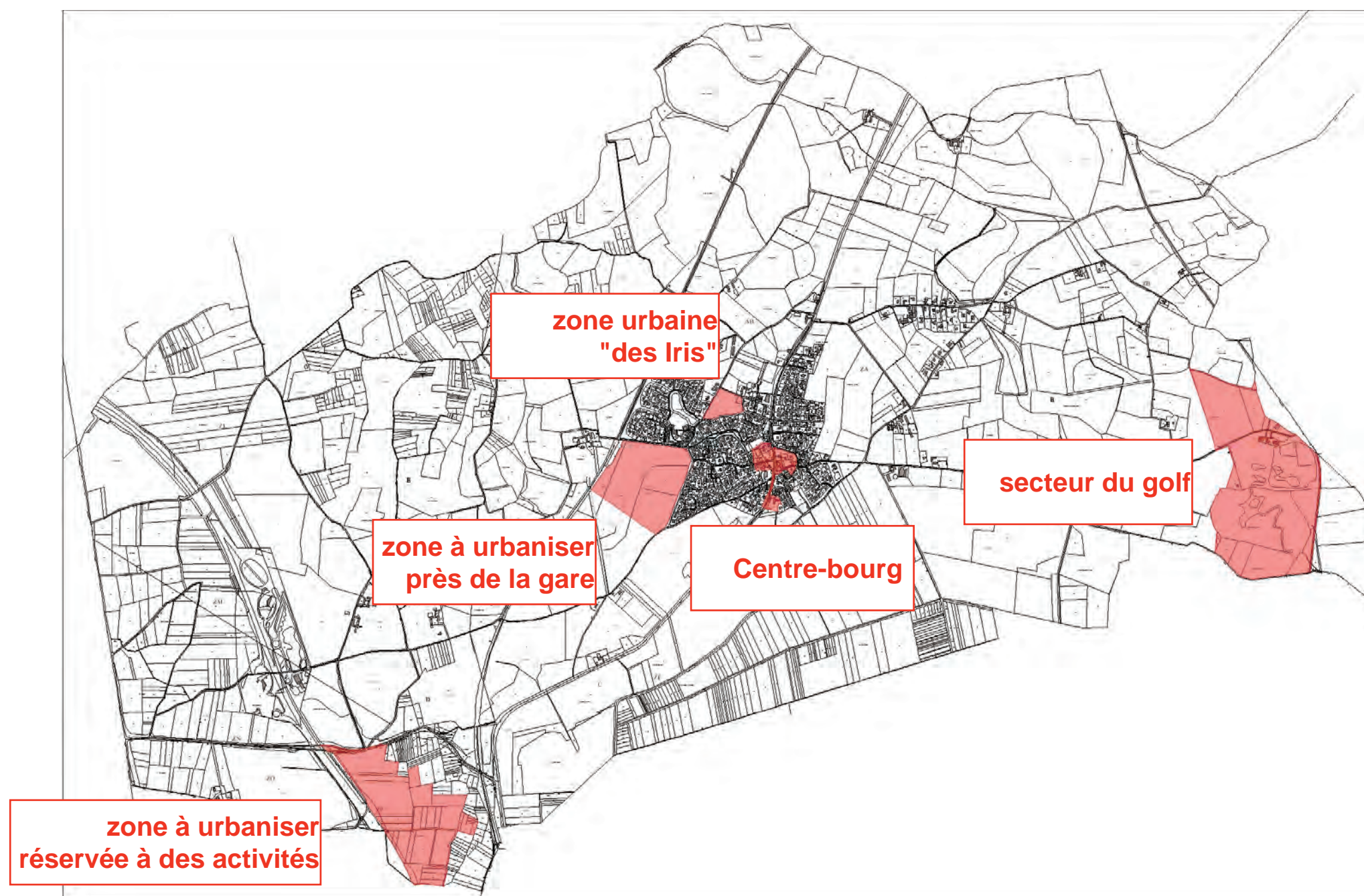
Les **orientations d'aménagement** engendrent une exigence de compatibilité par rapport aux travaux et opérations visées (article L.123-5 du code de l'urbanisme).



CARTOGRAPHIE DES ORIENTATIONS



SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



carte de la commune de Mionnay : en rouge, les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement

ORIENTATIONS



SECTEUR À URBANISER RÉSERVÉ À DES ACTIVITÉS - Zone 1AUe

ETAT DES LIEUX

carte : état des lieux de la zone 1AUe



1 - 2 - 3 - 4 : numéros de photos, cf page suivante

PLU de Mionnay - orientations d'aménagement

La zone 1AUe est située le long de l'A46. Elle relève de l'amendement Dupont (art.111-6 du Code de l'urbanisme)

Les orientations ci-après sont complétées par une étude au titre de l'Art.L111-8 du code de l'urbanisme, présentée en annexe du PLU, qui lève l'inconstructibilité des 100 mètres de l'Amendement Dupont.

Contexte

La zone 1AUe est une future zone d'activités, d'intérêt intercommunale (inscrite au SCOT de la Dombes).

Située à proximité de l'autoroute A46, en lien avec le futur échangeur, elle permettra le développement d'activités et d'emploi, en participant à enrayer le phénomène de "résidentialisation" de la Dombes et les problèmes quotidiens de déplacements.

L'emplacement de cette zone, contigue à un espace boisé classé, lui confère un atout paysager qu'il convient de préserver. De plus, elle jouxte l'autoroute et relève ainsi de l'amendement Dupont (art. 111-6 du Code de l'urbanisme) : son aménagement doit s'intégrer dans un projet paysager. Cf Etude de levée de l'amendement Dupont en annexe du PLU. L'urbanisation de cette zone devra être précédée d'un projet paysager, intégrant et complétant ces orientations.

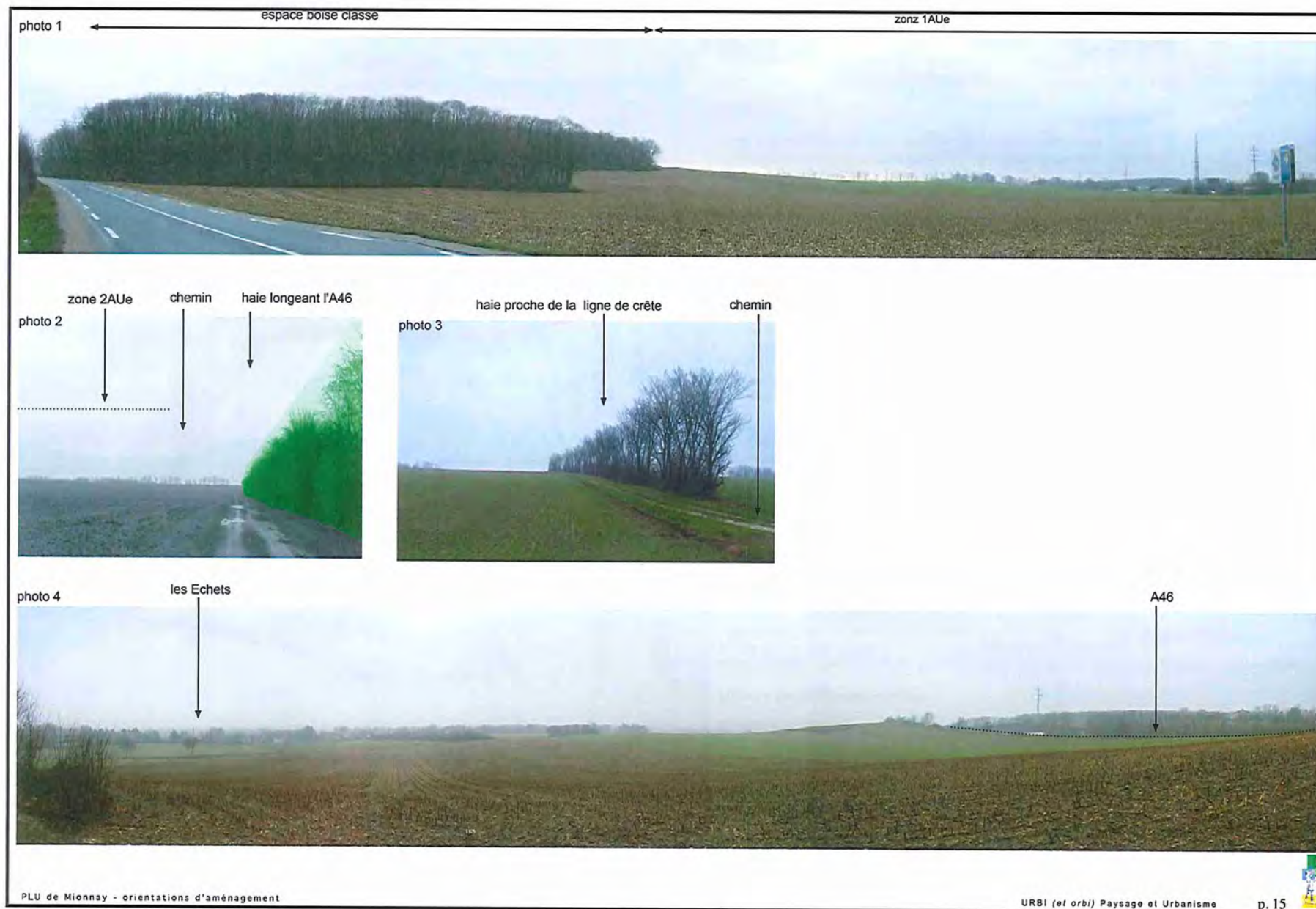
Etat des lieux :

Le paysage du secteur est marqué par :

- la présence d'un bois, repéré comme "espace boisé classé" au zonage du PLU.
- la présence de haies végétales composées de feuillus variés, qui forment des points de repère et une végétation de qualité, adaptée au milieu.
- un chemin continu, parcourant l'ensemble du secteur et associé aux haies végétales
- un relief doux, marqué par un versant donnant sur la RD38 de Mionnay et un versant donnant sur les Echets.

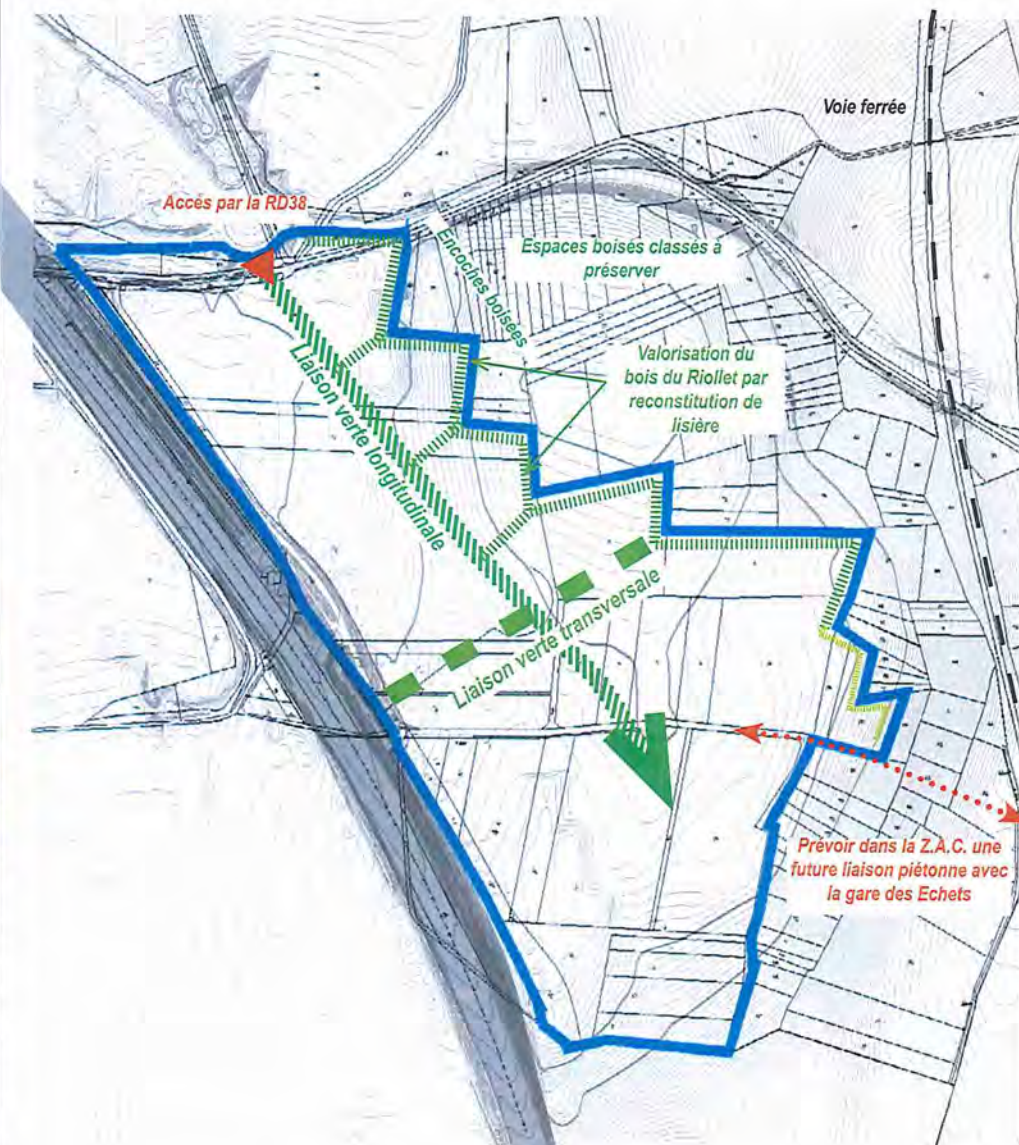
Desserte du secteur

- La future ZA sera desservie par :
- l'A46 et le futur échangeur ;
 - la RD38, reliée à la RD1083.



SECTEUR À URBANISER RÉSERVÉ À DES ACTIVITÉS (Zone 1AUe)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Orientations d'aménagement

Prise en compte du bois existant

L'aménagement de ce secteur se fera de manière réfléchie par rapport à la présence du bois existant qui est à conserver. Cela pourra se traduire de différentes manières :

- imbrication des secteurs urbanisés avec le bois, en conservant les « encoches boisées » ;
- constitution d'une nouvelle limite boisée en complétant la masse boisée et en diversifiant les strates pour améliorer la biodiversité ;

D'autres possibilités peuvent être proposées, l'objectif étant de conserver l'espace boisé classé et d'intégrer au projet une relation entre la nouvelle zone urbanisée et le bois existant.

Le relief sera également pris en compte, pour l'implantation des voies principales et des plantations.

Implantation et hauteur des bâtiments

- Les bâtiments devront présenter leur façade principale en vis à vis de la voie de desserte.
- Les zones de stockage de matériaux seront positionnées le plus possible à l'arrière des bâtiments, afin de ne pas être visibles depuis la voie de desserte.

Cas particulier des bâtiments situés le long de l'A46

- Le long de l'A46, les bâtiments seront implantés à minimum 50 mètres de l'axe.
- Les bâtiments situés le long de l'A46 devront présenter des façades soignées en vis-à-vis de l'A46 : effet « vitrine » en compatibilité avec le SCOT.

Activités

La zone est d'intérêt intercommunale. En compatibilité avec le SCOT, la zone d'activités offrira une mixité d'activités et ne permettra pas d'activité exclusivement commerciale ou logistique. Cette exclusivité sera appréciée sur l'ensemble de la zone.

Plantations

- Les voies principales et de desserte devront être accompagnées de végétaux, afin de s'inscrire dans l'environnement naturel. La hauteur des plantations devra être en cohérence avec la hauteur des bâtiments.
- Les aires de stationnement seront agrémentées d'espaces verts d'au minimum 15% de la surface totale des aires de stationnement.
- Les espèces végétales seront adaptées aux conditions climatiques locales.
- Les limites séparatives entre parcelles seront plantées au maximum de haies bocagères.

Desserte

Étant donné la profondeur et la superficie de la zone, un accès par les Echets ou Cailloux-sur-Fontaine pourrait s'avérer souhaitable, surtout pour le versant Sud. Cette réflexion est envisagée sur le long terme, dans un deuxième temps, en concertation avec les communes des Echets, de Miribel et de Cailloux-sur-Fontaines.

Fibre optique

Le secteur devra être raccordé à la fibre optique



Diversifier les strates végétales



Favoriser la biodiversité

Préserver et mettre en valeur les lisières du bois du Riollet

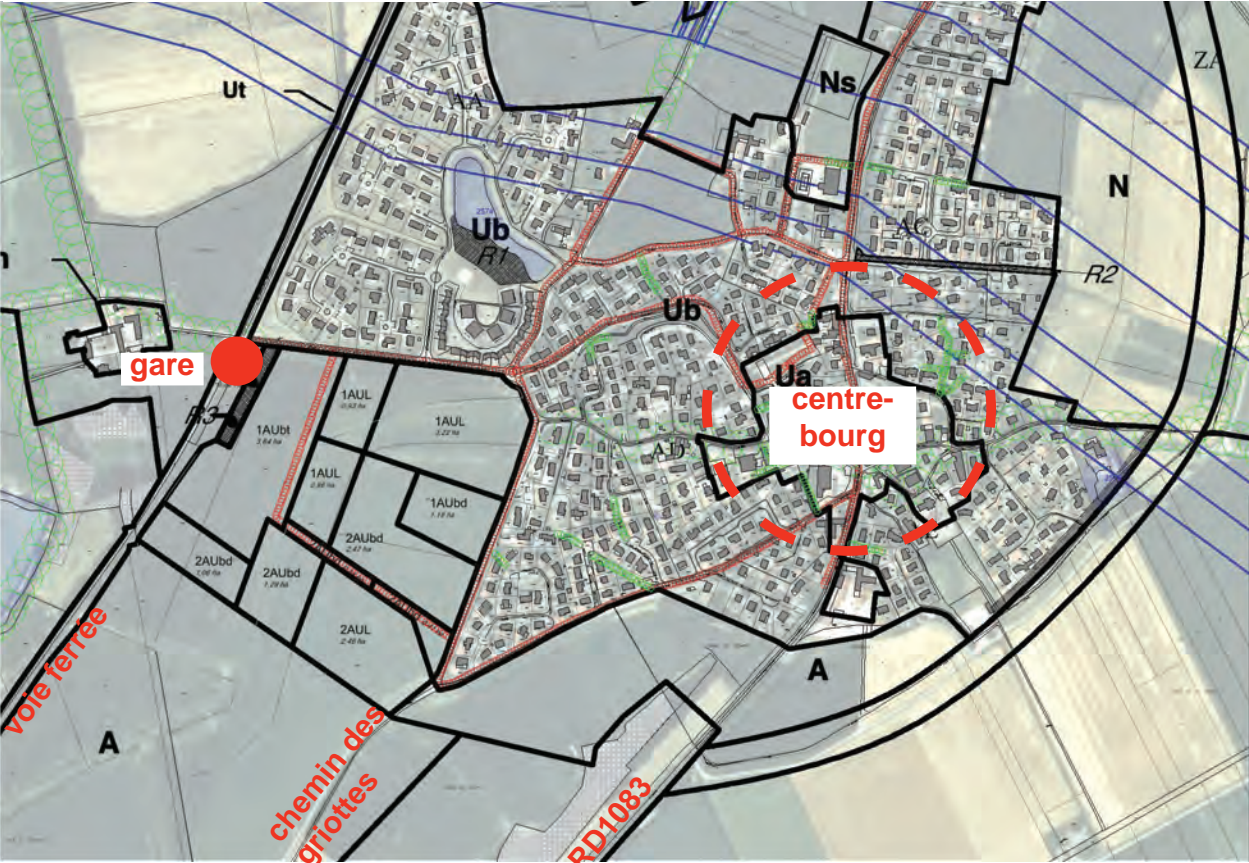


plantation d'arbres :
- implantation le long des voies principales
- hauteur des arbres à l'échelle de celle des bâtiments

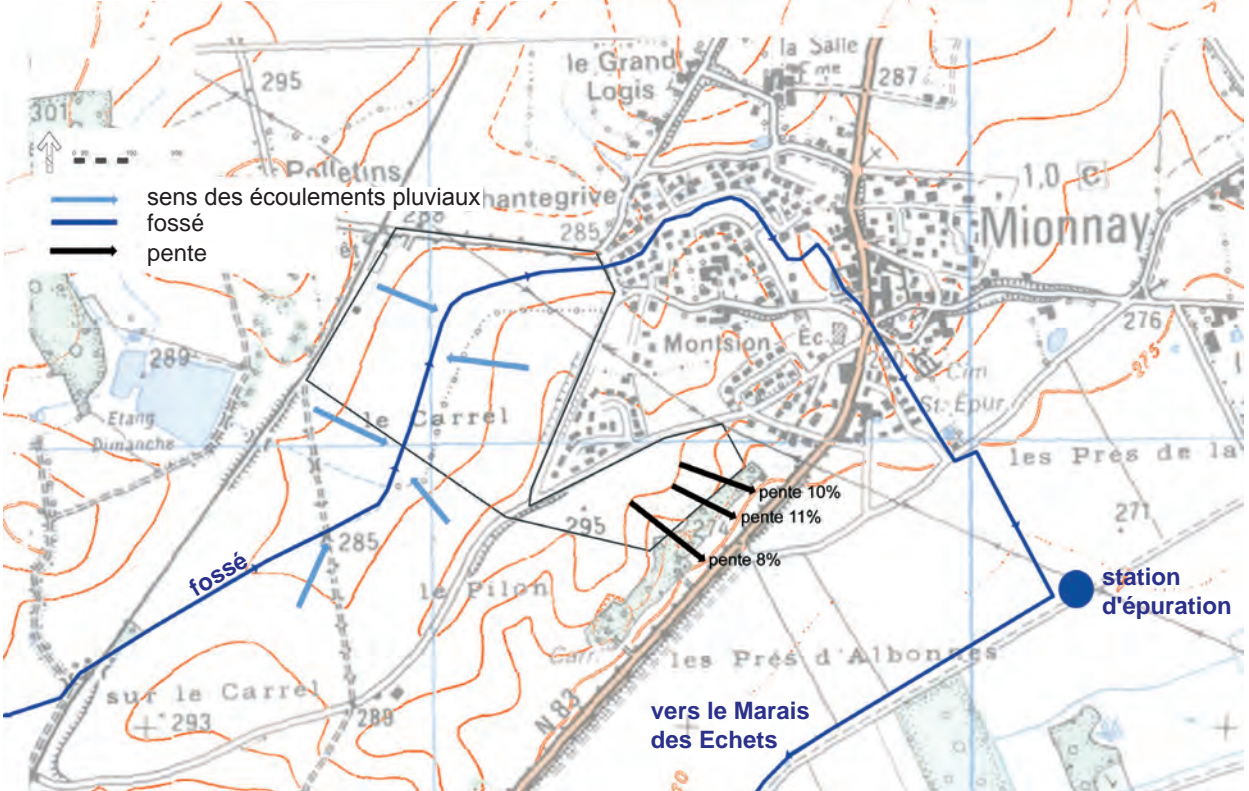
SECTEUR À URBANISER PRÈS DE LA GARE

ETAT DES LIEUX

photographie aérienne et plan de zonage



carte IGN et courbes de niveaux



Contexte

Le secteur se situe entre la gare et les secteurs pavillonnaires "Terre du Puits" et "Griotte" contigus au centre-bourg. Les enjeux principaux sont :

- de densifier la commune à proximité de la gare afin de favoriser les déplacements par le train
- de maîtriser la temporalité d'artificialisation des surfaces agricoles de la commune
- de créer un nouvel espace de développement pour les équipements sportifs
- de proposer de l'habitat diversifié afin de permettre des parcours résidentiels variés et des logements abordables
- de favoriser l'implantation d'activité tertiaire en zone urbaine, afin de renforcer le taux d'emplois sur la commune.

La RD1083 est soumise à l' "amendement Dupont" (art. L.111-6 à L.111-10 du Code l'urbanisme dans une bande de 75 m de part et d'autre de son axe. L'urbanisation à proximité doit donc être envisagée dans un souci particulier de qualité architecturale et paysagère.

Les vues depuis la RD1083 sur le secteur à urbaniser sont représentées par des photos *in situ*, page suivante. Ces photos montrent qu'il y a très peu de vues depuis la RD1083 sur le secteur AU de la gare. Les seules vues possibles concerneront, peut-être, le pôle sportif. Le secteur à urbaniser de la gare est situé bien au-delà de la bande des 75 mètres.

Etat des lieux :

Le secteur concerné est actuellement occupé par des cultures, traversé par un fossé qui récolte les eaux pluviales. Ce fossé s'écoule en direction du centre-bourg qu'il traverse, avant de rejoindre le Marais des Echets. Les études menées dans le cadre du SGA (Schéma Général d'Assainissement) montrent que ce fossé est à saturation en cas de forte pluie.

Les eaux pluviales issues de la nouvelle urbanisation ne devront donc pas augmenter les débits de pointe des apports au fossé par rapport à l'état initial du site. L'aménageur devra faire la preuve de cet aspect dans la présentation de son projet. Une ligne électrique à très haute tension (225 kV) traverse la zone à urbaniser, en application des mesures de protection du décret 2004-835 relatif aux servitudes d'utilité publique sur les distributions d'énergie, une bande de 30 mètres de part et d'autre de la verticale de la ligne peut être préservée de la construction de bâtiments à usage d'habitation, d'aires d'accueil des gens du voyage ou d'E.R.P de certaines catégories¹ suite à un arrêté préfectoral. Il est à noter que **dans une bande de 100 m de chaque côté de l'axe de la ligne, RTE Rhône-Alpes Auvergne demande à être consulté avant toutes les demandes de permis de construire pour vérifier leur compatibilité avec ses contraintes d'exploitation.**

Desserte du secteur

La zone est située à proximité immédiate de la gare et de la ligne de chemin de fer Lyon - Bourg en Bresse.

Le secteur est actuellement relié à la RD1083 par les rues du centre-bourg, mais l'objectif est de ne pas saturer le trafic dans le centre-bourg. Par le chemin des Griottes (voie communale n°2), le secteur est relié à l'autoroute A46 située à 3 kms environ. Cette liaison risque de créer de nouvelles circulations de transit passant par le secteur, un renforcement devra être envisagé.

Enfin, les circulations piétonnes reliant le centre-bourg sont facilitées par la présence de chemins piétonniers, à travers le secteur pavillonnaire voisin qui relie le centre-bourg.

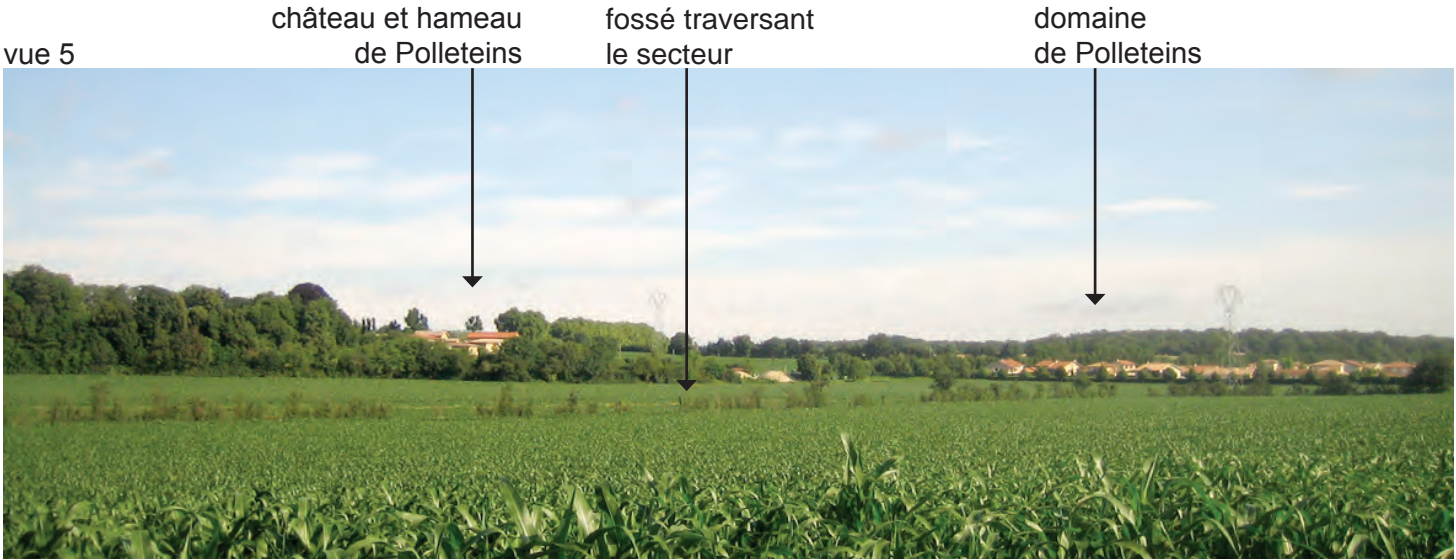
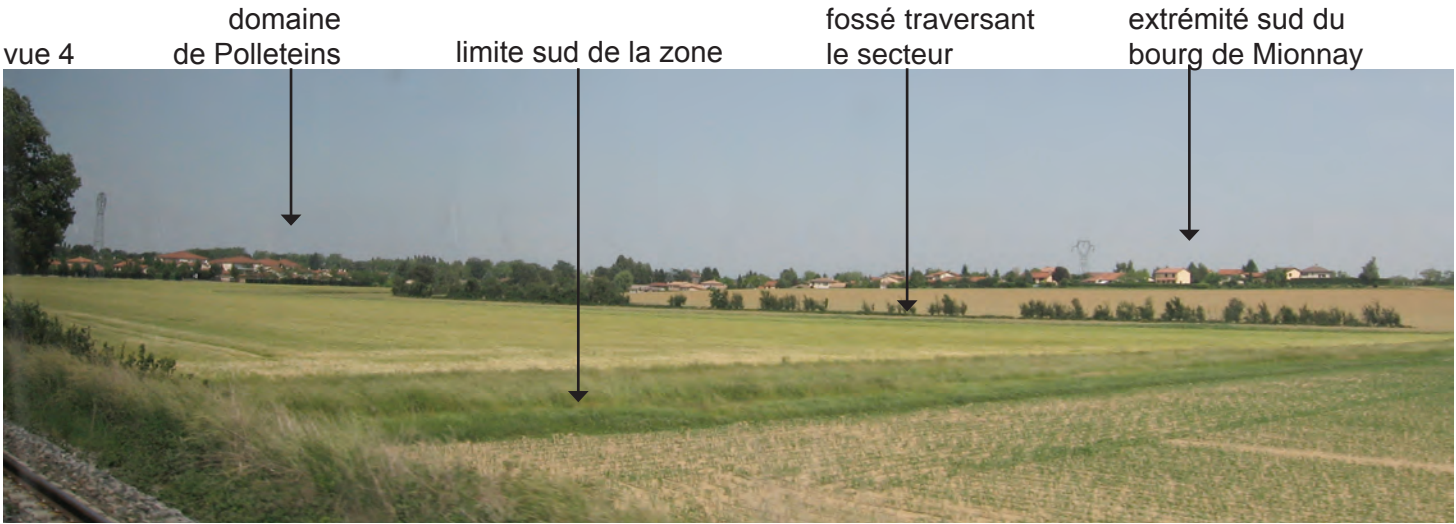
1. structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées, hôtels et structures d'hébergement, établissements d'enseignement, colonies de vacances, établissements sanitaires, établissements pénitentiaires et établissements de plein air

SECTEUR À URBANISER PRÈS DE LA GARE

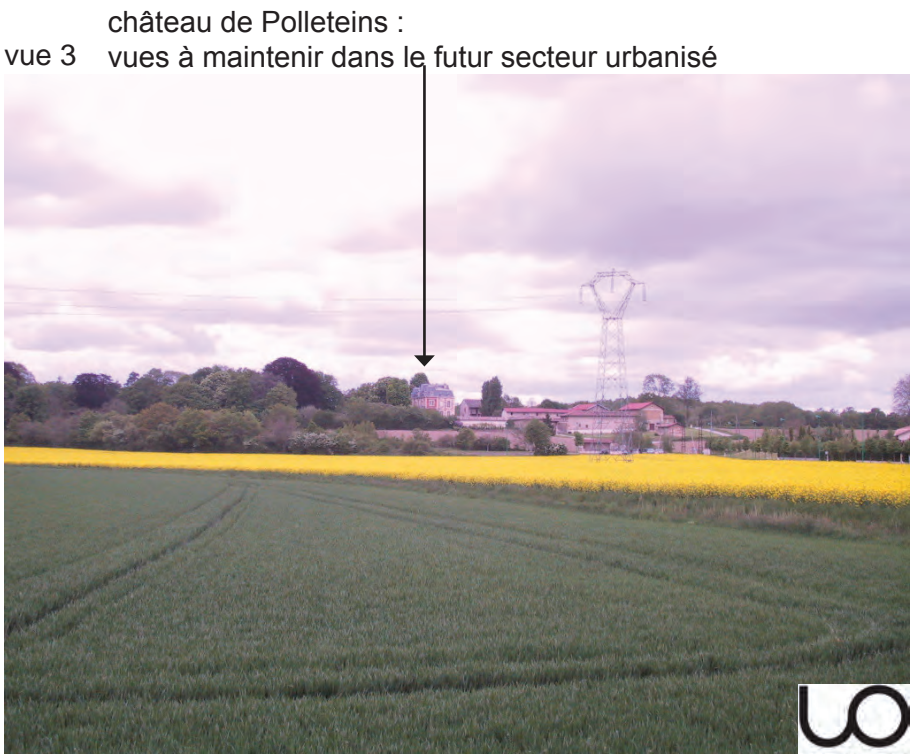
ETAT DES LIEUX : VUES À VALORISER



localisation des vues à valoriser dans l'aménagement du secteur 2AUB de la gare



PLU de Mionnay - modification n°2



SECTEUR À URBANISER PRÈS DE LA GARE

ETAT DES LIEUX : PLAN D'ÉTAT DES LIEUX ET PHOTOS



Plan d'état des lieux du secteur à urbaniser près de la gare - Source : CAUE01



SECTEUR À URBANISER PRÈS DE LA GARE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT : PLAN

schéma d'orientation d'aménagement du secteur - d'après plan du CAUE01



Principe urbanistique et paysager

Le nouveau secteur se caractérise par une forte mixité, une diversité des usages.
Un espace vert intégré au tissu urbain se situe au Nord-Est de la zone au plus proche du centre-bourg le long du chemin de la forêt. Cette zone, respiration au coeur du village, occupe l'espace surplombé par la ligne électrique à très haute tension. Son rôle sera d'héberger un bassin de rétention, pouvant être décliné en plusieurs bassins en cascade, un espace vert ainsi que des terrains de sport et des équipements de loisirs dédiés à des pratiques de proximité, pouvant être pratiquées hors encadrement (par exemple boule lyonnaise, pétanque, ...).

La zone au Sud-Est, en limite d'urbanisation, sera en revanche un pôle sportif pourvu de terrains dédiés à la pratique encadrée en club (type football, tennis, basket...) y compris éventuellement un gymnase couvert pour la pratique en intérieur et / ou une salle polyvalente.

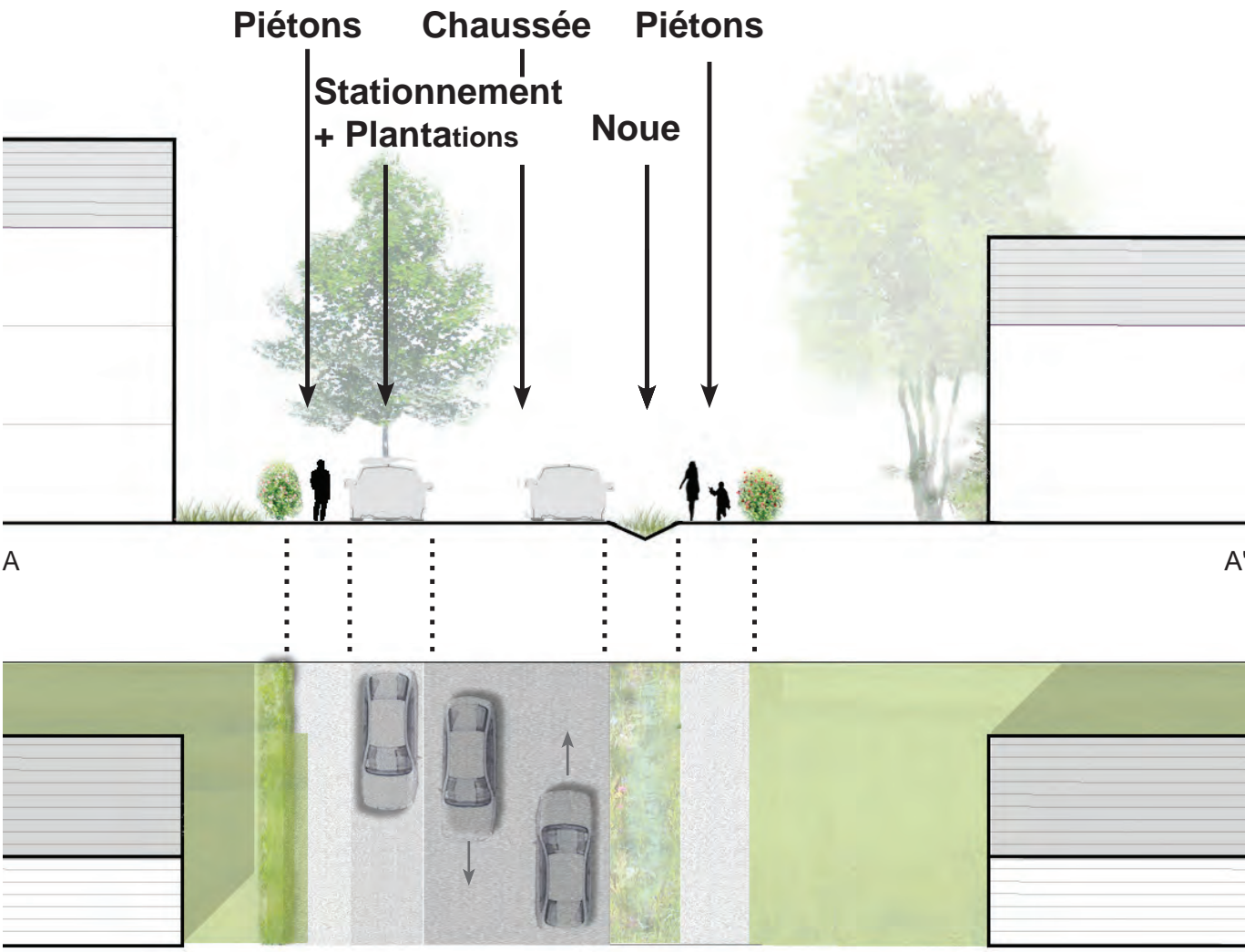
Le fossé agricole existant pourra éventuellement être légèrement dévié et finira dans le(s) bassin(s) paysager(s) de rétention des eaux pluviales.

Le chemin de la forêt et la voie interne principale seront associés à des moyens de déplacement modes doux (piétons & cycles).

↔ localisation Coupe A - A' page suivante

SECTEUR À URBANISER PRÈS DE LA GARE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT : PRINCIPES



Coupe de principe A - A' sur la voie principale / A titre indicatif

Desserte du secteur (cf. orientations d'aménagement plan)

D'une manière générale, l'aménageur devra étudier l'impact de l'urbanisation et des flux générés sur les circulations à Mionnay afin de rester compatible avec le réseau existant.

Des élargissements de voirie sont à prévoir sur les voies Chemins de la Forêt, du Grand Tilleul, et des Griottes, afin d'intégrer des circulations pour modes doux sécurisées, telles que prévues dans la présente OAP et selon la coupe de principe ci-contre.

Pour toutes les voies aménagées, les équipements permettant de ralentir la vitesse des véhicules et d'assurer la sécurité des piétons et des cyclistes devront être mis en place.

La voie principale de desserte du secteur sera accompagnée de plantations d'alignement, de manière à créer une ligne végétale repérable.

- Enfin, le chemin de la forêt sera élargi côté Sud pour la création de circulations piétonne et cycliste sécurisées, avec un accompagnement végétal bas de manière à garder une perspective visuelle sur le château de Polleteins. Son fossé sera préservé dans sa fonction et la rue sera ouverte vers l'espace "détente-loisir".

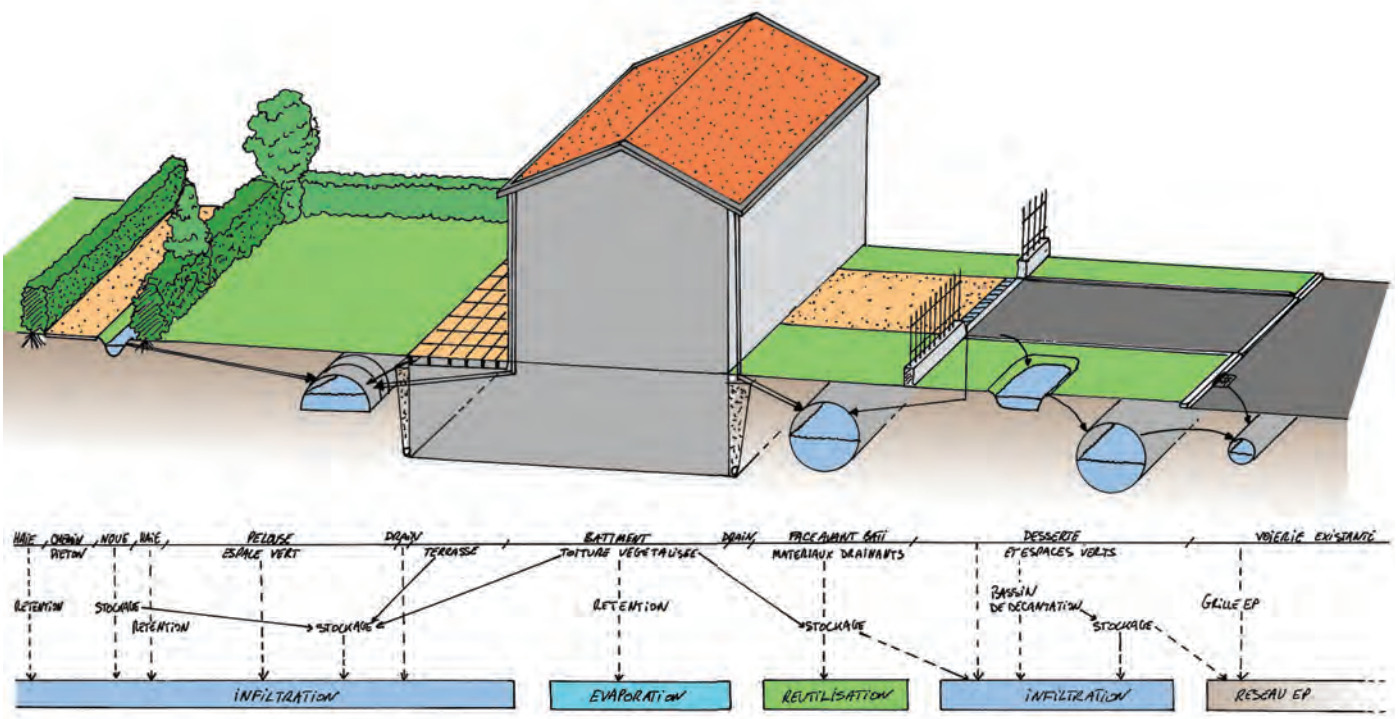
- L'agrandissement du parking de la gare est à prévoir parallèlement aux quais, en réservant une surface minimale de 3 000 m².

Fibre optique

Le secteur devra être raccordé à la fibre optique.

SECTEUR À URBANISER PRÈS DE LA GARE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT : PRINCIPES



Différents niveaux de gestion des eaux pluviales.

Définition des types de construction d'un logement :
(source SITADEL, www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr)

« Le type de construction permet de distinguer l'individuel du collectif.
La maison individuelle correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. Par extension, les logements «en bande» (bâtiments comportant plusieurs logements disposant chacun d'une entrée particulière) sont considérés comme individuels.

On distingue l'individuel pur, opération de construction d'une maison seule, de l'individuel groupé qui comporte plusieurs logements individuels dans un même permis, ou un seul logement couplé avec un local non habitation ou des logements collectifs.

On appelle logements collectifs les logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

Dans le cas d'opérations regroupant à la fois des logements individuels et collectifs, ces derniers sont comptés dans leur type de construction respectif. »

Limites du secteur (cf. orientations d'aménagement plan)
Les limites du secteur ne sont pas modifiées par la présente révision.

La limite Sud sera marquée par une bande végétale et/ou haie, ce qui établira une transition douce entre le secteur agricole et le secteur urbanisé.

Gestion des eaux pluviales (cf. orientations d'aménagement plan)

La politique générale de gestion des eaux pluviales sur la zone est de retenir le plus en amont possible les eaux pluviales. Pour cela, on favorisera les toitures végétalisées, les stationnements perméables, les systèmes drainants, l'utilisation des eaux de pluie pour l'arrosage, ou tout système permettant une alternative au rejet dans le fossé, le réseau municipal ou dans le système d'écoulement des eaux superficielles.

Objectifs :

- ne pas augmenter les débits de pointe des apports au fossé par rapport au site initial
- minimiser les rejets de manière générale

Moyens à mettre en œuvre :

- conservation du fossé actuel avec possibilité d'un éventuel léger dévoiement
- traitement des eaux pluviales pour épuration avant rejet à l'extérieur du secteur
- espaces de circulations piétonne et cycliste (publics et privés) + espaces de stationnement de véhicules (publics et privés) : matériaux de sol perméables
- mise en place de systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle ou collectivement, et de systèmes permettant de réutiliser les eaux pluviales (par exemple : arrosage des végétaux)
- prescription pour les parcelles bâties : la superficie imperméabilisée sera minimisée, notamment au niveau des stationnements véhicules qui devront autant que possible permettre l'infiltration et la rétention des eaux pluviales.

Il est à noter qu'un dossier "Loi sur l'eau" sera obligatoire pour l'aménagement des différents secteurs urbanisés.

Assainissement

L'ensemble des zones à urbaniser sera desservi par l'assainissement collectif.

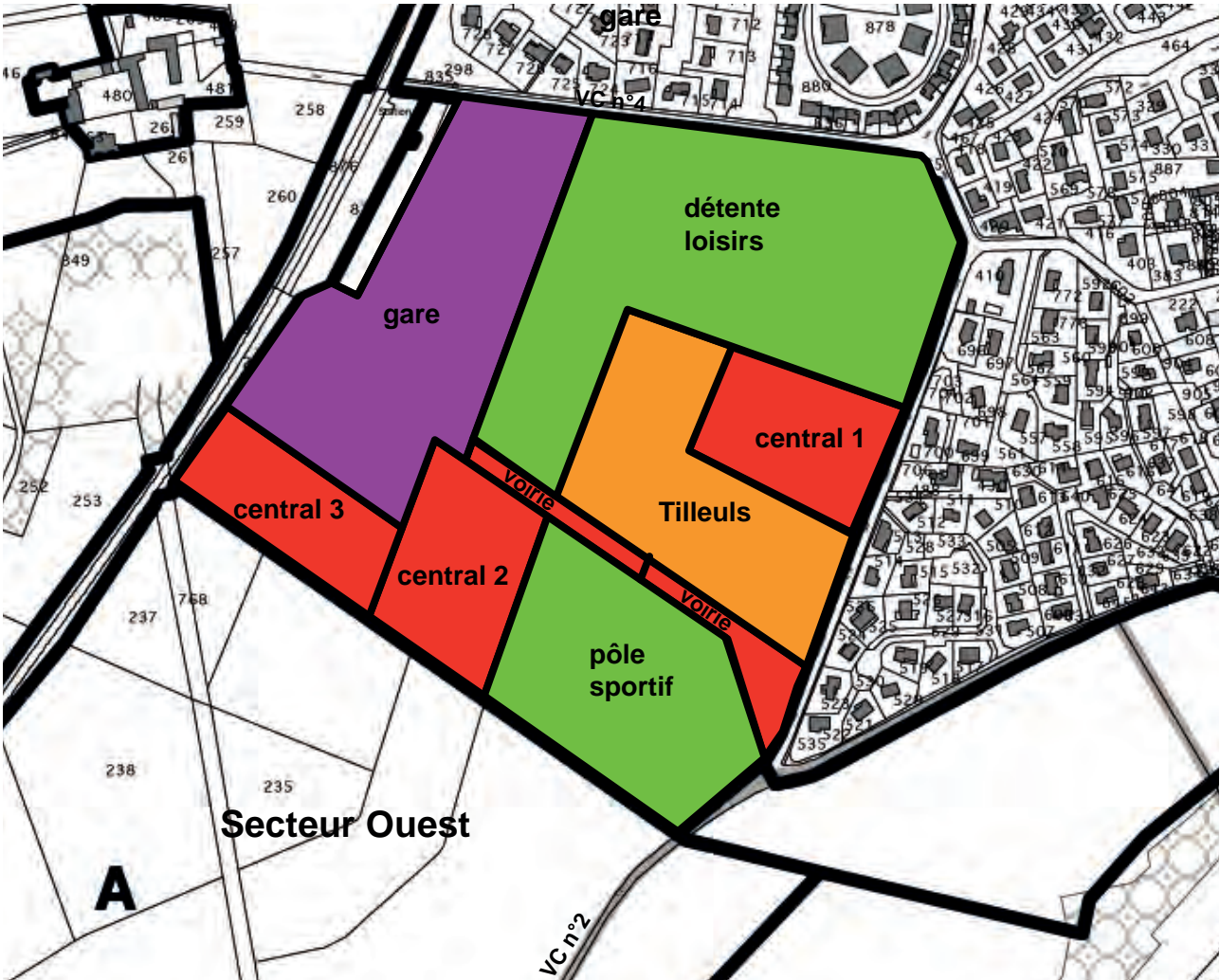
Préconisations sur le logement

- **Typologie de logement :**
 - 35% logement collectif au minimum
 - 65% logement individuel au maximumCette répartition est à respecter dans chaque sous-secteur (Centrale 2, Centrale 3, Tilleuls).
- **Logements aidés :**
Minimum de 20% de logements aidés dans les secteurs Tilleuls, Central 2 et Central 3.

SECTEUR À URBANISER PRÈS DE LA GARE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT : PRINCIPES

préconisations de densité bâtie



OUVERTURE À L'URBANISATION

Ce secteur sera urbanisé progressivement selon le phasage suivant :

- à partir de 2016 : Secteur "central 1"
- à partir de 2021 : Secteur des Tilleuls
- à partir de 2025 : secteurs "central 2" et "central 3"

L'ensemble des opérations s'inscriront dans un projet d'ensemble de haute qualité architecturale et environnementale.

(voir page suivante pour détails sur le phasage)

Détail des préconisations sur les différents sous-secteurs

La densité de l'habitat correspondra aux préconisations du SCOT. La densité sera répartie de manière à croître lorsqu'on s'approche de la gare (Globalement, Densité croissante d'Est en Ouest). Les densités pourront être modulées sur la base d'un projet d'aménagement d'ensemble et selon les possibilités d'intégration dans la configuration urbaine et architecturale existante.

secteur "gare"

Un minimum de 6 000 m² de SHON dédiés à l'activité est exigé sur ce secteur
Privilégier les implantations de locaux tertiaires
Accorder une attention particulière aux vues depuis la voie ferrée
Préserver les vues depuis la rue principale vers le château de Poleteins

secteur "Central 1"

Densité : 50 logements par hectare
Ouvrir une voie traversant la zone d'Est en Ouest
Créer de l'habitat pour les personnes âgées

secteur des "Tilleuls"

Densité : 30 logements par hectare

secteurs "central 2" et "central 3"

Densité : 60 logements par hectare
Front bâti vers la voie de desserte principale
Raccrocher la VC5 et la voie de desserte principale
S'ouvrir vers les espaces verts et de loisirs de la zone (secteur "sportif", secteur "détente et loisirs")

secteur "détente et loisir"

Organiser la cohésion avec le coeur de village
Travailler la relation au chemin de la Forêt dans une optique de mise en valeur de cet axe structurant

secteur "sportif"

Travailler à une image qualitative de l'entrée Sud du village depuis le chemin des Griottes
Harmoniser les volumes afin d'intégrer les équipements dans leur environnement urbain

Préconisations sur le bâti

• Densités bâties et typologie de logements

Un des objectifs du PADD est de densifier l'habitat, d'une part pour réduire la consommation d'espace agricole, d'autre part pour diversifier les typologies de logements.

Il s'agira de densifier au maximum le secteur proche de la gare ferroviaire afin d'en favoriser l'utilisation, le secteur étant presque entièrement compris dans un rayon de 400 mètres à partir du quai. À cette fin sera opérée une répartition sur l'ensemble du secteur des objectifs du SCOT de 50 logements par hectare en zone proche de la gare et 30 logements par l'hectare sur le reste du territoire. Ces préconisations aboutissent à un total d'environ 400 logements sur l'ensemble de la commune, qui pour la zone de la gare seront répartis sur toute la zone, selon des considérations de cohérence et d'harmonie de l'unité urbaine.

L'habitat se densifiera vers le coeur de la zone afin d'amener une transition douce entre les alentours de la zone, moins denses, et les zones centrales qui rattraperont le "déficit de densité" des abords lors de phases ultérieures d'urbanisation.

Il s'agira aussi d'offrir une variété dans la typologie de logements proposés, du T1 au T6, individuels ou collectifs, libres ou aidés, pour permettre la réalisation de parcours résidentiels complets et/ou variés sur la commune.

• Hauteurs bâties (cf. plan page précédente)

La frange Sud entre le secteur à urbaniser et la zone agricole sera plantée d'une haie variée majoritairement composée de feuillus.

Les constructions du secteur de la voie ferrée prendront garde à préserver des cônes de vue en direction du château de Poleteins.

• Les opérations comprendront des bâtiments à basse consommation d'énergie, qui globalement seront à favoriser.

SECTEUR À URBANISER PRÈS DE LA GARE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT : DENSITÉ, DÉMOGRAPHIE ET PHASAGE

préconisations de densité bâtie

	superficie	densité mini- mum	nombre approxi- latif de logts
Zone déjà urbanisée			
Densification Centre-bourg	/		85 logts
Densification Autres secteurs ur- bains			30 logts
Réhabilitation bâtie zones Nh			15 logts
Sous-Total zone			130 logts
Zone à urbaniser ->concernée par la présente OAP			
1AUbd Secteur Central 1	• 1,04 ha projet de résidence de personnes âgées • 0,14 ha voie de des- serte principale	50 logts / ha	50 logts
2AUbd Secteur Tilleuls	2,47 ha	30 logts / ha	74 logts
2AUbd Secteur central 2	1,29 ha	60 logts / ha	77 logts
2AUbd Secteur central 3	1,06 ha	60 logts / ha	64 logts
Sous-Total zone à urbaniser	5,8 ha hors tènements réservés à la voie prin- cipale		265 logts
Total			395 logts

Densité moyenne de la zone à urbaniser (secteurs 1AUbd et 2AUbd voués à la création d'habi-
tat) : 46 logements / ha

Les densités indiquées par secteur pourront être modulées sur la base d'un projet d'aménage-
ment d'ensemble et selon les possibilités d'intégration dans la configuration urbaine et architec-
turale existante.

Phasage de l'ouverture à l'urbanisation et de l'augmentation démographique

L'urbanisation de ce secteur associée à la création d'autres secteurs de logements, ailleurs dans la commune, répond
aux besoins en logements pour les 15 prochaines années à venir de 2016 (1er janvier) à 2030.

Période 2016-2030 (Secteur gare) correspondant à la Seconde Période (PLU 2011)

2016 - 2020

La densification du centre-bourg se poursuivra dans le respect des principes d'aménagement et des préconisations de
l'OAP "Centre-bourg". Sur la période 2016 - 2020, il est prévisible que la densification du centre-bourg amènera envi-
ron 85 nouveaux logements.

Le secteur 1AUbd Central 1 fera l'objet d'un projet de création de résidence de personnes âgées (environ 50 loge-
ments).

La population correspondante sera d'environ 270 nouveaux habitants soit une croissance annuelle de 2,23% environ.

2021 - 2030

Sur cette période, la densification du centre-bourg devrait aboutir à la création de 50 nouveaux logements. Il est en
effet prévisible que le rythme de création de logements dans le centre-bourg ralentisse avec le comblement progressif
des tènements les plus opportuns pour la densification.

Les secteurs 2AUbd seront ouverts progressivement à l'urbanisation, en fonction des besoins.

Les prévisions sont les suivantes :

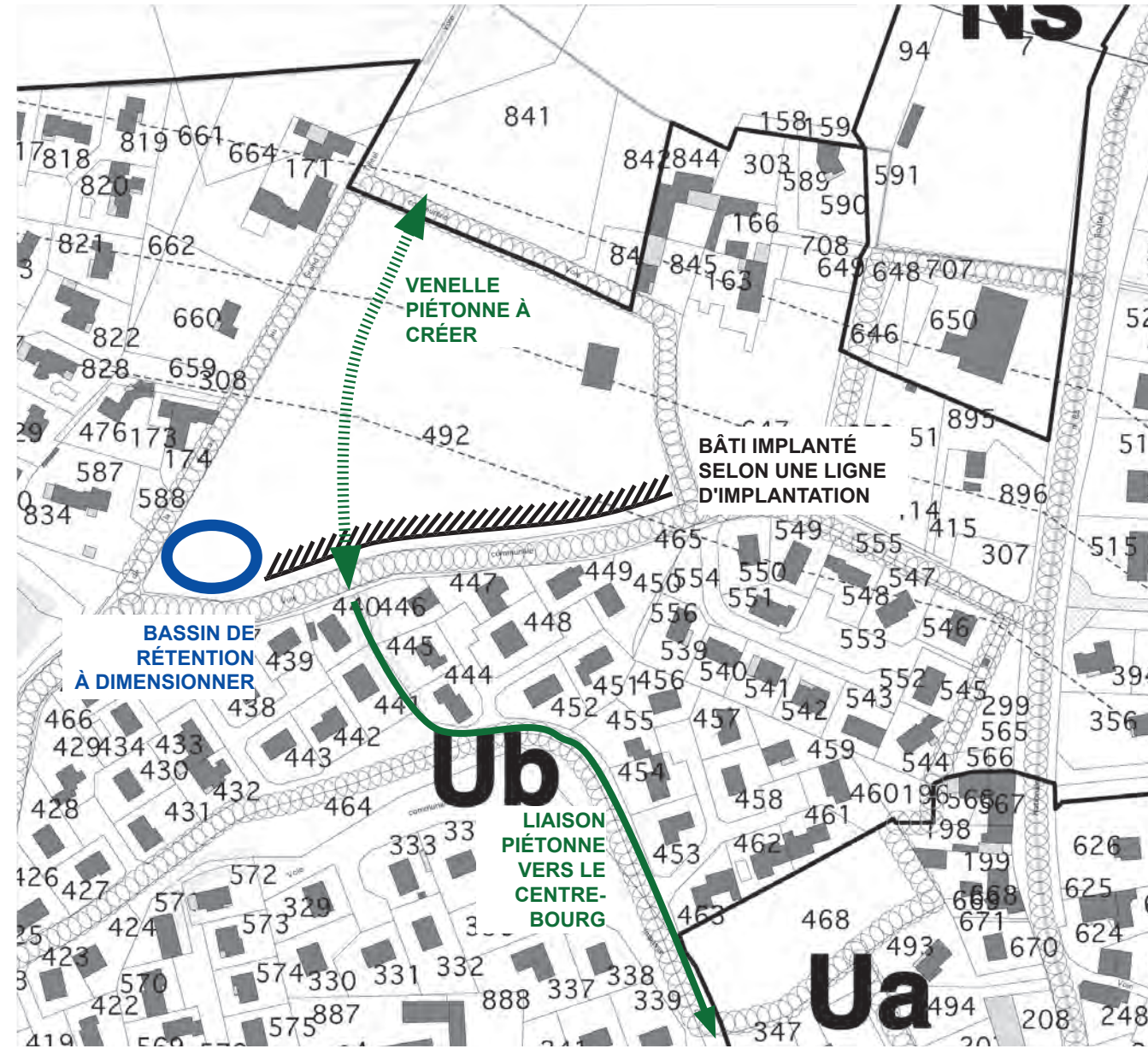
- 2021 : Ouverture à l'urbanisation du secteur des Tilleuls
- 2026 : Ouverture à l'urbanisation du secteur Central 2 et éventuellement Central 3

Il est possible qu'il n'y ait pas besoin d'ouvrir le secteur 2AUbd "Central 3" à l'urbanisation d'ici 2030. En fonction des
bilans de logements à venir et du bilan démographique, l'opportunité d'ouvrir les différents secteurs sera évaluée au fur
et à mesure.

SECTEUR URBAIN "DES IRIS" POUR DE L'HABITAT (ZONE Ub)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

schéma d'orientations



OUVERTURE À L'URBANISATION

Ce secteur classé en 1A_{Ub} au PLU approuvé le 03 mars 2009 et révisé (révision simplifiée) le 04 décembre 2009 a pour objectif d'être urbanisé d'ici 2013. Les nouveaux logements créés sur ce secteur, ainsi que la densification du centre-bourg, doivent subvenir aux besoins en logements de la commune durant la période 2010 à 2013.

Contexte et risques technologiques

Une partie du secteur est situé dans le périmètre Z2 et Z3 de risques technologiques liés à la canalisation de gaz de diamètre 500 mm situé au Nord du bourg. La réglementation actuelle ne limite pas la densité.

Desserte du secteur

Le secteur est desservi par la voie communale n°6. Elle sera complétée par au moins deux dessertes internes :
 - une voie Est-Ouest accueillant la circulation véhicules ainsi que la circulation piétonne et cycles, dans des conditions sécuritaire et agréable.
 - une venelle piétonne Nord-Sud, qui garantira la jonction avec le cheminement piéton existant au Sud du secteur, et qui permettra ainsi aux nouveaux habitants de relier le centre-bourg via le cheminement le long du fossé principal du village.

Implantation du bâti

Le long de la voie communale n°6, un front bâti sera constitué. Cela se traduira par un alignement bâti parallèle à la VC6, alignement situé avec un recul minimum de 4 m par rapport à la limite de voie. Il est possible d'avoir des décrochés des bâtiments par rapport au front bâti.

Les façades des bâtiments présenteront des ouvertures, et les espaces extérieurs seront structurés par un traitement d'ensemble cohérent.

Gestion des eaux pluviales

Objectifs :
 - aucune augmentation du débit de pointe du fossé traversant le centre-bourg
 - minimiser les rejets de manière générale

Moyens à mettre en œuvre :

- création d'un bassin de rétention au Sud-Ouest de la zone, suffisamment dimensionné pour assurer au minimum la rétention des eaux pluviales d'un épisode pluvieux décennal. Une étude précise sera réalisée préalablement à l'urbanisation de la zone, afin de dimensionner précisément le bassin.
- aménagement paysager du bassin de rétention : végétalisation des berges, etc.
- espaces de circulations piétonne et cycliste (publics et privés) + espaces de stationnement de véhicules (publics et privés) : recherche d'une bonne perméabilité des matériaux de sol.
- mise en place de systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle, et de systèmes permettant de réutiliser les eaux pluviales (par exemple : arrosage des végétaux, voire dans les bâtiments)
- prescription pour les parcelles bâties : maximum de 25% de la superficie non bâtie qui pourra être imperméabilisée.

Préconisations sur le logement

- Typologie de logement :
 - 35% logement collectif au minimum
 - 65% logement individuel au maximum
- Logements aidés : Minimum de 20% de logements aidés



SECTEUR DU GOLF (ZONES NHG, NG, ET NH)

CARTE DE LOCALISATION DE L'OAP



Photographie aérienne n°1 / ci-dessus :
carte de localisation des orientations pour le
volet Assainissement (cf p.28-29)

Photographie aérienne n°2 / ci-dessous :
carte de localisation des orientations pour
le volet Urbanisme, Paysage et Architecture
(cf p.29-31)

périmètres concernés par les OAP

L'OAP porte sur le secteur du futur hôtel du golf et ses environs, notamment le parking prévu au Sud de la route du Beau Logis.

Les orientations d'aménagement portant sur l'assainissement des eaux usées s'appliquent sur un périmètre très large allant jusqu'à la station d'épuration de Mionnay (Photographie aérienne n°1), dans la mesure où l'intégralité du trajectoire des effluents de la future STEP est intégrée dans la réflexion.

Les orientations d'aménagement portant sur l'architecture, l'urbanisme et le paysage s'appliquent sur un périmètre plus restreint (Photographie aérienne n°2), correspondant aux bâtiments futurs et à leurs aménagements extérieurs.

SECTEUR DU GOLF (ZONES NHG, Ng, ET Nh)

ETAT DES LIEUX

carte : photographie aérienne du secteur golf, et périmètres des zones d'inventaire ou de protection



- Cheminement à préserver au titre de l'article L.123-1-8° du Code de l'Urbanisme
- Natura 2000
- ZNIEFF type 1
- Zonage PLU
- EBC (Espace Boisé Classé)
- Périmètre du golf actuel et projet
- Limites communales

La commune de Mionnay souhaite autoriser le développement du golf, qui représente une activité économique importante. Consciente des enjeux environnementaux qui sont également très importants sur le site, la commune souhaite que le développement se fasse au profit d'un projet respectueux de son environnement, et dans des activités restant **liées ou complémentaires** à l'activité golfique. **La Dombes présente un fort potentiel touristique, qui mérite d'être mieux valorisé, et le futur équipement d'hôtel et les salles de séminaires associées sont susceptibles de constituer un pôle attractif pour les équipements touristiques existants.**

Enjeux

Enjeux économiques

Le golf est une activité phare de Mionnay. Il compte 480 licenciés et emploie **environ 50** salariés. Le développement du golf envisagé aujourd'hui est susceptible de créer jusqu'à **160 80** nouveaux emplois. Il est donc une activité économique importante pour le territoire. En terme d'image, le golf de Mionnay est emblématique, et par son rayonnement contribue à faire connaître la commune.

Enjeux environnementaux

Le territoire proche du golf comprend de vastes secteurs classés Natura 2000. Le golf actuel se situe lui-même, en partie, sur des zones Natura 2000.

Les objectifs élaborés par le Docob (Document d'Objectifs) des sites Natura 2000 visent le maintien de la biodiversité Natura 2000 (habitats et espèces d'intérêt communautaire), dont la présence dans un territoire (dans ou en dehors des sites Natura 2000) ont justifié l'inscription des sites Natura 2000, dans un état de conservation favorable.

Aussi, à l'égard de ces projets de P.L.U. et d'aménagement, deux grands objectifs de conservation apparaissent-ils prioritaires (voir chapitre sites Natura 2000 Z.S.C. et Z.P.S.) :

- garantir la pérennité et le bon fonctionnement de l'étang traditionnel dombiste (grand objectif 1) ;
- maintenir ou améliorer la qualité agri-environnementale à la périphérie des étangs (grand objectif 2).

Le grand objectif de conservation 1 est relatif au code de bonne pratique de l'étang dombiste et vise à pérenniser les pratiques ancestrales de gestion favorables à la biodiversité et à la conservation des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire. Il repose non seulement sur les trois principales conditions (Mosaïque environnement 2004a,b) :

- une eau de bonne qualité ;
- une alimentation en eau suffisante ;
- une gestion adaptée dans le cadre du cycle évologie/assec ;

mais également sur la configuration dombiste en matière de diversité des profils de berges des étangs avec une grande proportion de pentes douces : inférieure à 20 % (en association avec la fluctuation naturelle du niveau de l'eau : mariage naturel).

L'étude environnementale menée dans le cadre du PLU (cf annexe) relève trois objectifs comme prioritaires au regard du Docob (Document d'Objectifs) Natura 2000 :

- 1- préserver la qualité de l'eau à l'échelle du bassin versant des étangs ;
- 2- préserver la qualité générale du site et des équilibres écologiques ;
- 3- préserver les habitats et les espèces d'intérêt communautaire.

C'est surtout le premier objectif qui est concerné par le projet de développement du golf, et plus particulièrement la "stratégie de résorption des pollutions liées à l'urbanisme et de résorption des pollutions liées aux voiries et à l'entretien des espaces verts"

De plus, le golf génère un nombre de visiteurs important amené à augmenter encore avec le projet d'extension. Favoriser des modes de déplacements alternatifs à l'automobile est un enjeu environnemental important.

SECTEUR DU GOLF (ZONES NHG, NG, ET NH)

ETAT DES LIEUX

Enjeux paysagers et bâtis

Lorsqu'on se trouve sur la route des Ragès, le golf surgit au sein d'un environnement naturel. Les secteurs visibles au premier abord sont les parkings. Soigner ces espaces, qui représentent la "vitrine" du golf, est un enjeu important en terme de paysage. Les éléments identitaires du site, que sont notamment le bâti d'origine du Beau Logis, l'organisation liée à l'allée cavalière, et la qualité paysagère de l'entrée dans le site sont à prendre en compte. L'intégration paysagère devra également prendre en compte le Marais des Echets situé à proximité.

Situation actuelle du golf

~~En plus de la zone de jeux, le golf est constitué aujourd'hui par un secteur bâti qui comprend :~~

- ~~-un restaurant ;~~
- ~~-vestiaires, douches ;~~
- ~~-14 appartements indépendants du golf.~~

Le golf est implanté à l'Est du territoire communal, à environ 2,8 kms du centre-bourg. Il est traversé par le "chemin du Beau Logis" (= route communale VC12) du même nom que la bâtisse bourgeoise "du Beau Logis" datant de la fin du XIX^e siècle, occupée aujourd'hui par le restaurant du golf et par des logements (personnel du golf).

Le golf est aujourd'hui composé :

au Sud de la route communale VC n°12 :

- parcours de golf 18 trous ;
- restaurant-bar (100 couverts) disposant également de quelques salles de réunions et d'événements festifs.
- logements (environ 26)
- parking 66 places stationnement.

au Nord de la route communale VC n°12 :

- centre d'entraînement golfique appelé "Golflower", concept original et unique de terrain d'entraînement, pour débutants et professionnels (12 ha)
- un "pro-shop" : surface de vente de matériel golfique (100 m2)
- parking 167 places de stationnement
- piscine utilisée par les golfeurs
- terrains de tennis (hors d'usage)

• Assainissement

Aujourd'hui le golf fonctionne avec un assainissement non collectif de type lagunage. L'exutoire par le système de fossés est constitué des étangs de Tramoyes : grand Etang Neuf et étang du Gravier, étangs très riches en matière de biodiversité, notamment le second (faune). Le système a fait l'objet d'un contrôle du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) le 30/08/2011. Le contrôle a été réalisé par la société SAUR pour le compte de la Communauté de Communes qui assure la compétence SPANC. L'assainissement est très concerné par l'objectif Natura 2000 de préservation de la qualité de l'eau : les évolutions futures du golf doivent particulièrement prendre en compte cet aspect.

AEP

Le secteur est desservi actuellement par une canalisation d'eau potable de diamètre 80 mm, qui n'est pas suffisante pour assurer l'AEP du projet d'hôtel. Le projet nécessite le renforcement du réseau d'eau potable.

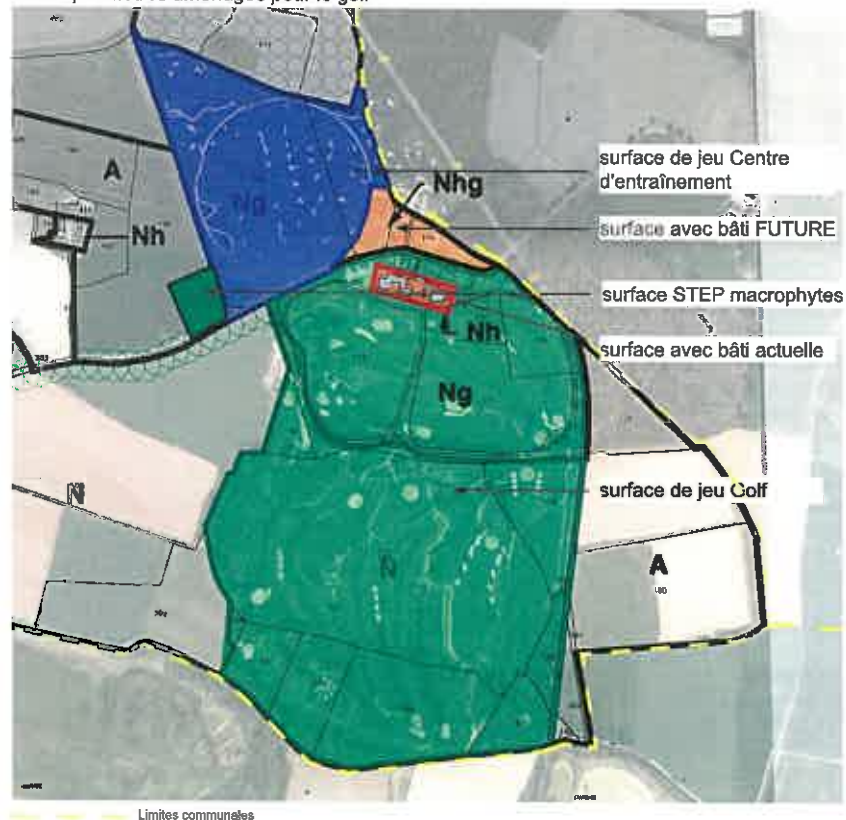
• Desserte du secteur

Le golf est desservi par la voie communale des Ragès, accessible soit depuis le bourg de Mionnay, soit par la RD82 en provenance de Tramoyes ou St André de Corcy.

SECTEUR DU GOLF (ZONES NHG, NG, ET NH)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

carte : périmètres aménagés pour le golf



Rappel sur la réglementation

Une étude d'impact est obligatoire pour toute installation et travaux liés à des terrains de golf dont le coût total est supérieur ou égal à 1,9 millions d'euros, ou qui sont accompagnés d'une opération de construction d'une SHON supérieure ou égale à 1 000 m² (Décret n°2003-767 du 1er août 2003, article 9). Le cas échéant, un dossier "loi sur l'eau" devra être établi.

Assainissement

Type de station

Le projet d'extension des capacités d'assainissement devra prendre en compte les projets actuels et futurs du golf, dans leur intégralité, de manière à répondre aux besoins des projets à court terme mais également aux projets à plus long terme. Il s'agit de réfléchir à un projet global anticipant sur l'avenir. Le nombre d'équivalents-habitants (EH) à terme devra être estimé. Compte tenu des superficies autorisées dans le règlement du PLU (12 000 000 m² au total), il est à prévoir approximativement la création d'un hôtel d'environ 150 à 200 d'une centaine de chambres avec la possibilité de salles de séminaires et d'équipements sportifs/pédagogiques, soit environ 300 nouveaux EH.

~~Le système d'assainissement actuel du golf devra être considérablement amélioré du point de vue quantitatif et qualitatif. Une station d'épuration devra être créée : celle-ci aura un fonctionnement compatible avec la proximité des deux étangs voisins classés Natura 2000.~~

~~Les deux mesures suivantes sont prescrites pour la future station d'épuration autonome du golf : étude et aménagement du système de fossés : le rejet de la station dans le fossé existant (Géolia 2010) ne devra pas risquer en aval de se déverser dans les étangs Natura 2000 de Tremoyes ; Etang du Crevier et grand Etang Neuf, avant d'atteindre le ruisseau des Echets son exutoire final. C'est ainsi que le système de fossés en aval de cette station devra être étudié puis éventuellement aménagé à proximité de ces étangs Natura 2000 afin de prévenir tout risque de pollution chronique ou accidentel de ces étangs ; entretien et contrôle de la station d'épuration : l'entretien et le contrôle devront être délégués à la commune (SPANC) en lien avec la SATTAA.~~

Il est à noter que le raccordement de l'hôtel à la STEP existante de Mionnay a été étudié. Cette solution n'est pas écartée, mais elle présente aujourd'hui des problèmes techniques et des difficultés de délais qui conduisent à envisager la création d'une STEP propre à l'hôtel (et éventuellement aux équipements existants du golf).

Le type de station requis est une station écologique fonctionnant :

- à filtres plantés de macrophytes ;
- sans produits chimiques ;
- avec des rejets minimums vers les exutoires. ~~La valorisation des eaux grises issues des nouveaux bâtiments est préconisée. Les eaux épurées devront être pour la majorité réutilisées pour l'arrosage ou d'autres usages internes au golf.~~

La future STEP pourra permettre la possibilité de raccorder les bâtiments existants du Beau logis (dimensionnement de la zone As adapté pour cette éventualité).

Gestion des eaux pluviales

De manière à limiter l'utilisation d'eau potable et de manière à limiter les besoins d'évacuation des eaux pluviales, la valorisation des eaux pluviales de toiture est préconisée.

De manière générale, les économies d'eau potable sont à rechercher dans le futur projet.

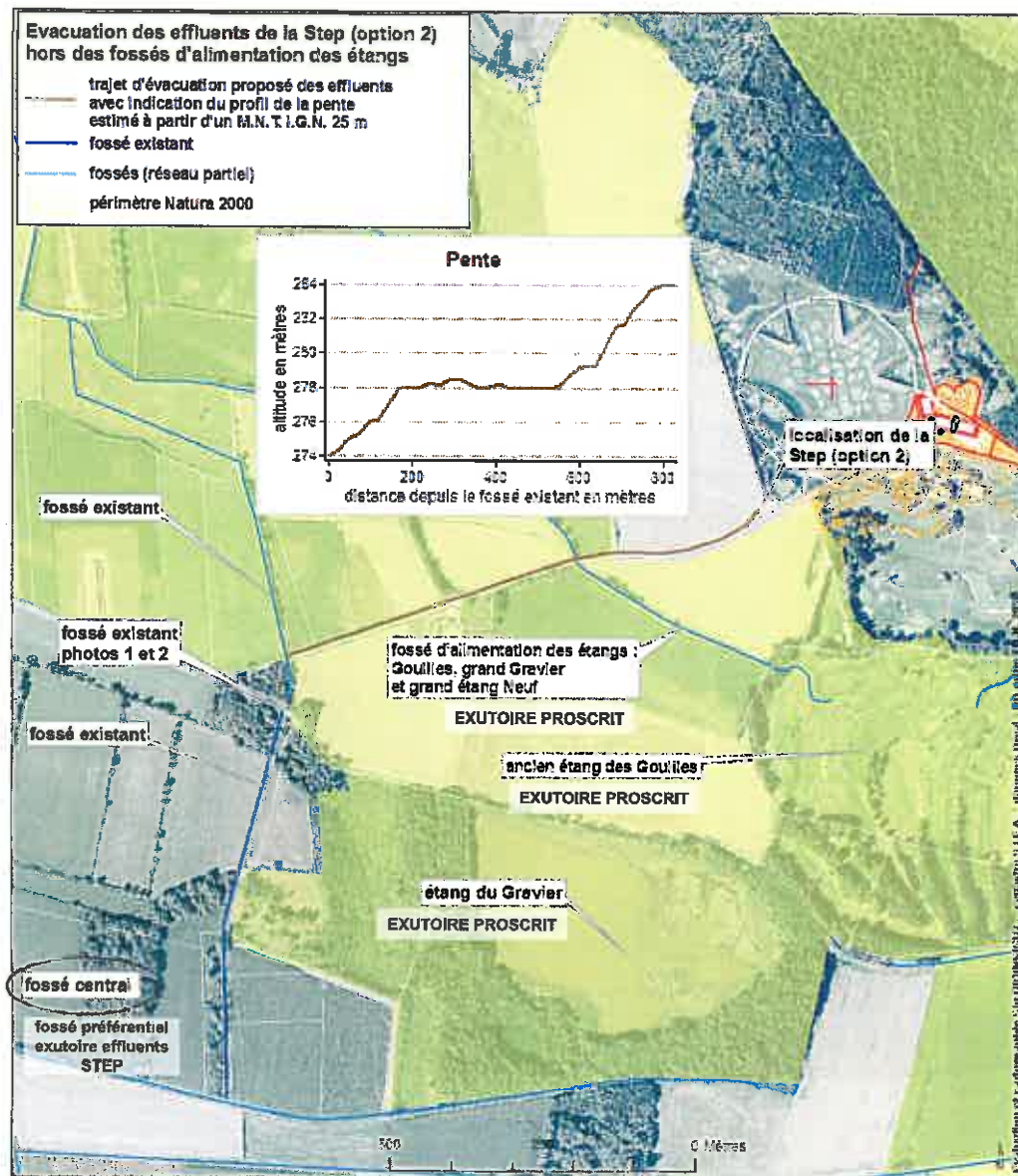
Il est également recommandé de réfléchir à un éventuel pré-traitement des eaux pluviales issues des parkings, afin de limiter les éventuelles pollutions des eaux de ruissellement et d'infiltration.

AEP

Le projet nécessite le renforcement du réseau d'eau potable, qui sera réalisé par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Dombes, en partenariat avec le maître d'œuvre du projet.

SECTEUR DU GOLF (ZONES NHG, Ng, ET NH)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Carte de préconisation du trajet des effluents de la STEP
source : Evaluation environnementale / Bioinsight / Février 2014
PLU de Mionnay : révision selon procédure allégée

Gestion des effluents : ne pas utiliser les fossés d'alimentation d'étangs comme exutoire des effluents de la Step

A l'égard du projet de Step de l'hôtel du golf (scenario 2), la mesure majeure et prioritaire – à défaut de ne pouvoir court-circuiter le fossé central septentrional des marais des Echets et rejoindre directement le ruisseau des Echets – reste de ne pas utiliser les fossés d'alimentation des étangs grand Gravier et grand étang Neuf comme exutoire d'effluents de la Step ni même comme réseau d'eaux de ruissellement pluvial des parkings et réseau viaire du projet d'hôtel du golf. Pour cela, les effluents de cette Step devraient suivre le fossé le long de la route près du golf (ou être canalisées), puis franchir (sans s'y déverser) le fossé d'alimentation des étangs Gouilles, grand Gravier et grand étang Neuf pour rejoindre le fossé existant orienté nord-sud d'évacuation des eaux pluviales se jetant dans le fossé central septentrional du marais des Echets (carte évacuation des effluents de la Step, photos et encadré ci-dessous).

Eaux pluviales : réduire l'imperméabilisation des sols et faciliter l'infiltration des eaux météoriques

Au regard du grand objectif de conservation 1 du Docob : garantir la pérennité et le bon fonctionnement de l'étang traditionnel dombiste, en lien la production d'eaux de ruissellement pluvial par le réseau viaire et les parkings (superficie de parkings estimée à 10 439 m², soit plus d'un hectare pour 292 places à l'échelle du complexe golfique comprenant le golf et l'hôtel), il s'agira que des prescriptions urbanistiques conduisent, d'une part, à la réduction au minimum de l'imperméabilisation des sols et, d'autre part, à la facilitation de l'infiltration immédiate des eaux météoriques par des systèmes adaptés, notamment pour les parkings.

Les eaux de ruissellement pluvial produites ne devront pas emprunter le réseau de fossés d'alimentation des étangs Gouilles, grand Gravier et grand étang Neuf, ni le fossé entre les parcelles 502 et 501 (carte projet d'hôtel et de Step de l'hôtel ci-dessous) mais le fossé d'évacuation des effluents de la Step (carte évacuation des effluents de la Step ci-dessus) ou bien se déverser directement dans les plans d'eau du golf (carte projet d'hôtel et de Step de l'hôtel ci-dessous).

Biodiversité

Le projet devra maintenir la biodiversité, en respectant les principes suivants :

- maintien de la végétation :
 - **Globalement, le principe est que la végétation en place est à préserver, notamment la végétation arborée et arbustive ainsi que les espèces relevant de milieux humides ;**
 - les ensembles repérés sur les cartes ci-après sont à préserver. Ponctuellement, des abat-tages sont autorisés pour créer des accès.
- plantation d'espèces variées :
Les plantations effectuées dans le cadre des projets doivent comprendre des espèces variées, adaptées aux conditions locales, et non envahissantes.

Dans la mesure du possible, la gestion des espaces végétalisés du golf limitera des produits phytosanitaires, et favorisera les produits respectueux de l'environnement.

SECTEUR DU GOLF (ZONES NHG, NG, ET NH)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

carte : préconisations



Préconisations bâties

Les préconisations bâties portent d'une part sur la forme et l'implantation des bâtiments (voire plan ci-contre), d'autre part sur la qualité environnementale et architecturale des bâtiments.

L'implantation des bâtiments prendra en compte :

- la présence d'ensembles végétaux à préserver
- la cohérence avec les bâtiments existants
- le maintien d'une vue ouverte devant l'entrée du bâtiment principal existant. L'allée reliant l'entrée avec les terrains d'en face sera maintenue ouverte.
- l'ouverture visuelle de l'entrée dans le site à l'Ouest.
- Aujourd'hui, on aborde le site avec une ouverture visuelle sur les espaces du golf accompagnés de masses végétales, qui permettent une progression et une majesté dans l'arrivée au golf. Cette caractéristique de l'entrée dans le site devra être respectée.
- l'allée cavalière, qui est un élément identitaire et qualitatif du site, à prendre en compte dans l'implantation, la forme et les volumes bâtis futurs.

De plus, le projet du futur hôtel devra prendre en compte l'identité domotique, tant sur les caractéristiques environnementales et paysagères du site que sur l'aspect bâti.

En plus de son intérêt environnemental, la valorisation écologique des bâtiments participe à une valorisation globale du golf de Mionnay comme "golf d'exception". Les préconisations sont les suivantes :

- les bâtiments devront prendre en compte la dimension environnementale.
- Ils devront bien évidemment respecter les normes en vigueur (Réglementation Thermique notamment)
- Au delà du simple respect des normes en vigueur, il est préconisé de rechercher des modes architecturaux permettant de créer des bâtiments sains et confortables dont les impacts sur l'environnement, évalués sur l'ensemble de leur cycle de vie, soient aussi favorables que possible.
- Les projets devront être évalués quant à leur rapport à l'environnement. Pour cette évaluation, on se référera aux 14 cibles définies par la démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale). Les 14 cibles seront utilisées comme outil d'évaluation des projets.

SECTEUR DU GOLF (ZONES NHG, NG, ET NH)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Préconisations d'aménagement sur les espaces extérieurs / stationnements / déplacements

Les espaces extérieurs aménagés devront l'être dans un souci de qualité paysagère et environnementale. Leur organisation devra prendre en compte l'allée cavalière en cohérence avec les formes bâties.

La végétation existante doit être préservée autant que possible, en tant que patrimoine écologique et élément du paysage.

L'aménagement des espaces extérieurs devra de plus contribuer à mettre en valeur les bâtiments voisins, dans un projet global et cohérent. Les espaces visibles depuis la voie de desserte sont, en particulier, des espaces à enjeux paysagers et devront présenter une qualité d'aménagement.

Les espaces réservés au stationnement des véhicules devront :

- comprendre au minimum un arbre pour 6 places de stationnement ;
- mettre en place des matériaux cohérents avec l'environnement naturel du secteur.
- utiliser des revêtements perméables permettant une infiltration dans le sol des eaux pluviales.

Bien que le sol dombeste soit peu drainant, il est nécessaire que les eaux pluviales puissent s'infiltrer dans le sol même superficiellement, car cela permet une épuration naturelle avant écoulement, meilleure qu'en cas de ruissellement en surface.

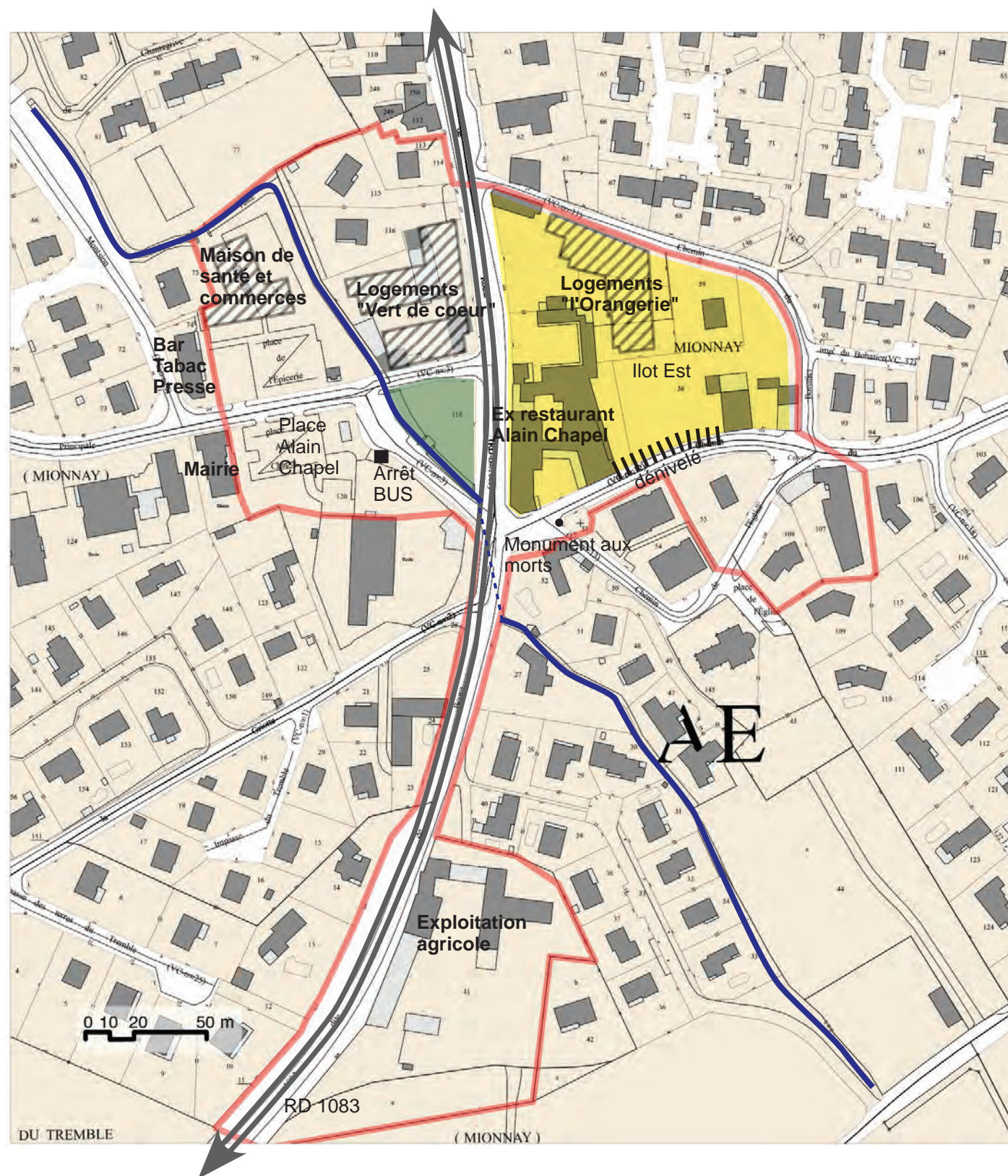
Il est donc préconisé :

- pour les places de stationnement : revêtement perméable (par exemple : dalle alvéolée enherbée, gravillons, etc.)
- pour les voies d'accès aux places de stationnement : revêtement adapté à la circulation de véhicules assurant un certain degré de perméabilité vis-à-vis des eaux pluviales (par exemple : gravillons, sable stabilisé, enrobé à faible teneur en liant, etc.)

Enfin, il est préconisé de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture. Notamment, une réflexion sur la liaison avec la gare de Mionnay devra être menée, par exemple pour la mise en place d'une navette reliant la gare, etc.

CENTRE-BOURG

ETAT DES LIEUX



Etat des lieux :

Le centre-bourg de Mionnay s'organise en deux parties :

- Partie Ouest : autour de la place Alain Chapel

Plusieurs bâtiments s'organisent autour de la place Alain Chapel et notamment des équipements publics et commerces : Mairie, école, épicerie, bar-tabac-presse, Maison de santé (pharmacie, médecins, kiné...) centre d'esthétique...

Le réaménagement récent de la place Alain Chapel a permis la création de places de parkings, mais il n'y a pas aujourd'hui d'espace de rencontre et de convivialité piéton. Le ruisseau qui traverse le secteur est peu visible : dans sa partie Sud il longe la voie de desserte. L'ancien parking du restaurant Alain Chapel n'est aujourd'hui plus utilisé et forme un espace végétalisé fermé au coeur du bourg.

- Partie Est : l'îlot de l'ancien restaurant Alain Chapel

L'îlot Est, autour de l'ancien restaurant Alain Chapel, représente une superficie de 1,063 ha au coeur du bourg. La parcelle d'Alain Chapel représente une superficie de 3240 m². Le bâtiment et ses annexes présentent une valeur patrimoniale emblématique de Mionnay.

Le monument aux morts, en face du bâtiment Alain Chapel, n'est pas intégré dans un aménagement valorisant.

A l'extrémité Sud du bourg, l'entrée de village est marquée par une exploitation agricole, mutable à moyen terme.

Dynamiques récentes :

Le centre-bourg de Mionnay a connu ces 5 dernières années une vraie redynamisation, avec la création de la maison de santé, de nouveaux commerces et la création de nombreux logements qui ont permis d'accueillir une population nouvelle. Les nouveaux habitants dynamisent le centre-bourg par la fréquentation des commerces et leur présence sur l'espace public. Un marché forain hebdomadaire a été mis en place le mardi soir.

La densification bâtie a fortement contribué à la dynamisation du centre-bourg et à l'économie d'espace agricole, conformément aux objectifs du SCOT de la Dombes.

Parallèlement, la densification s'est accompagnée de problèmes sur deux points :

- inondations des sous-sols pour l'opération "Vert de coeur" située à proximité du ruisseau ;
- pression sur le stationnement public.

Chiffres-Repères :

Opération bâtie "L'Orangerie" : 32 logements / superficie ténement : 3 200 m² -> densité nette : 100 logements / ha.

Opération bâtie "Vert de coeur" : 39 logements / superficie ténement : 3 570 m² -> densité nette : 109 logements / ha.

CENTRE-BOURG

ETAT DES LIEUX



Place devant le bâtiment récent de la maison de santé



Opération bâtie récente "Vert de cœur"



Opération bâtie récente "l'Orangerie"

Enjeux

1 / Valoriser les espaces publics

- Développer les circulations "modes doux"
- Créer une "vraie" place piétonne : un espace public de rencontre et de convivialité, qui soit emblématique de la commune de Mionnay.

2 / Garantir la qualité architecturale des projets

- Garantir des implantations bâties, des hauteurs et des volumes en cohérence avec l'environnement urbain
- Maîtriser la densification
- Prévenir les risques d'inondations des parkings souterrains des bâtiments

3 / Valoriser le ruisseau dans la traversée du village

- Prendre en compte le ruisseau dans les projets d'aménagement et de construction
- Valoriser les abords du ruisseau
- Maintenir des conditions permettant le bon écoulement des eaux pluviales

4 / Mettre en valeur l'entrée Sud du village

- Valoriser la façade urbaine visible depuis la RD1083
- Mettre en place un projet architectural de transition entre la zone agricole et le cœur de village



Bâtiment patrimonial à l'angle du chemin de l'église et du chemin du Beaulogis (parcelle n°107)



Bâtiment patrimonial chemin du Beaulogis (parcelle n°56)



Ruisseau en bordure de voirie



Ruisseau entre la maison de santé et Vert de cœur

CENTRE-BOURG
ETAT DES LIEUX / PHOTOS



Bâtiment de l'ancien restaurant Alain Chapel



Chemin du Beau logis : dénivelé



Entrée Sud : publicité, circulation piétonne peu sécurisée



Parking de l'ancien restaurant Alain Chapel : vu depuis la rue principale



Monument aux morts



Bâtiment de l'exploitation agricole au Sud : façade sur la RD1083



Parking ancien restaurant A.Chapel : platanes à préserver en majorité



Chemin piéton à conserver



Bâtiment de l'exploitation agricole au Sud : bâtiments annexes

CENTRE-BOURG

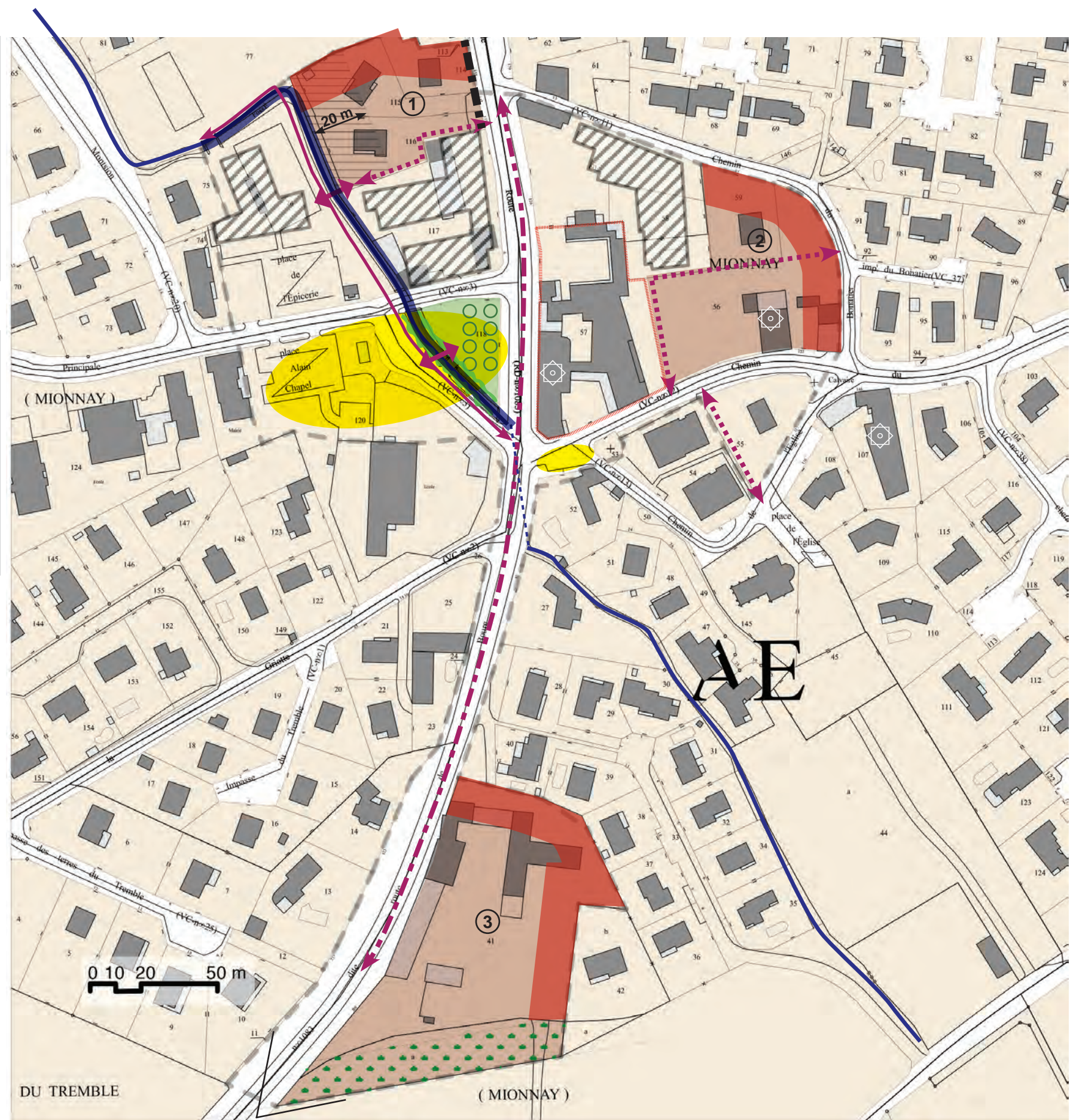
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Opérations d'ensemble

Les opérations bâties sur les ténements 1, 2 et 3 seront réalisées suivant des opérations d'ensemble, avec un projet global, cohérent et qualitatif sur chacun de ces 3 ténements.

Stationnement

Parmi les places de stationnement requises pour les opérations bâties sur les ténements 1, 2 et 3 (cf règlement du PLU), au moins une place par logement sera réalisée en parking aérien.



- espace public à (ré-)aménager
- requalification paysagère de la RD1083 avec amélioration des circulations "modes doux"
- liaison "modes doux" à valoriser
- liaison "modes doux" à créer
- passerelle piétonne à créer
- végétation à valoriser
élagages, défrichage autorisés dans la cadre d'un projet paysager
- platanes à conserver - **Le cas échéant, et uniquement pour des raisons de santé des arbres, une partie des platanes pourra éventuellement être abattue.**
- végétation à valoriser et à développer aux abords du ruisseau
- opération bâtie
- front bâti sur la rue
- bande de 15 m de large depuis la limite de parcelle : hauteur bâtie limitée à R+1 maximum
- espace végétalisé en pleine terre : à valoriser comme jardin(s)
- point de vue sur le clocher de l'église en entrée de village, à prendre en compte
- sous-sol interdits (risques d'inondations) dans une bande de 20 m
- parcelle Chapel
- bâtiments à valeur patrimoniale à préserver et valoriser
- bâtiment récent non cadastré / Dessin UO non officiel

CENTRE-BOURG

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Préconisations sur les opérations bâties :

Opération ①

Superficie terrain :
environ 3 080 m2

Nombre logements à créer :
entre 20 et 26

Dont :

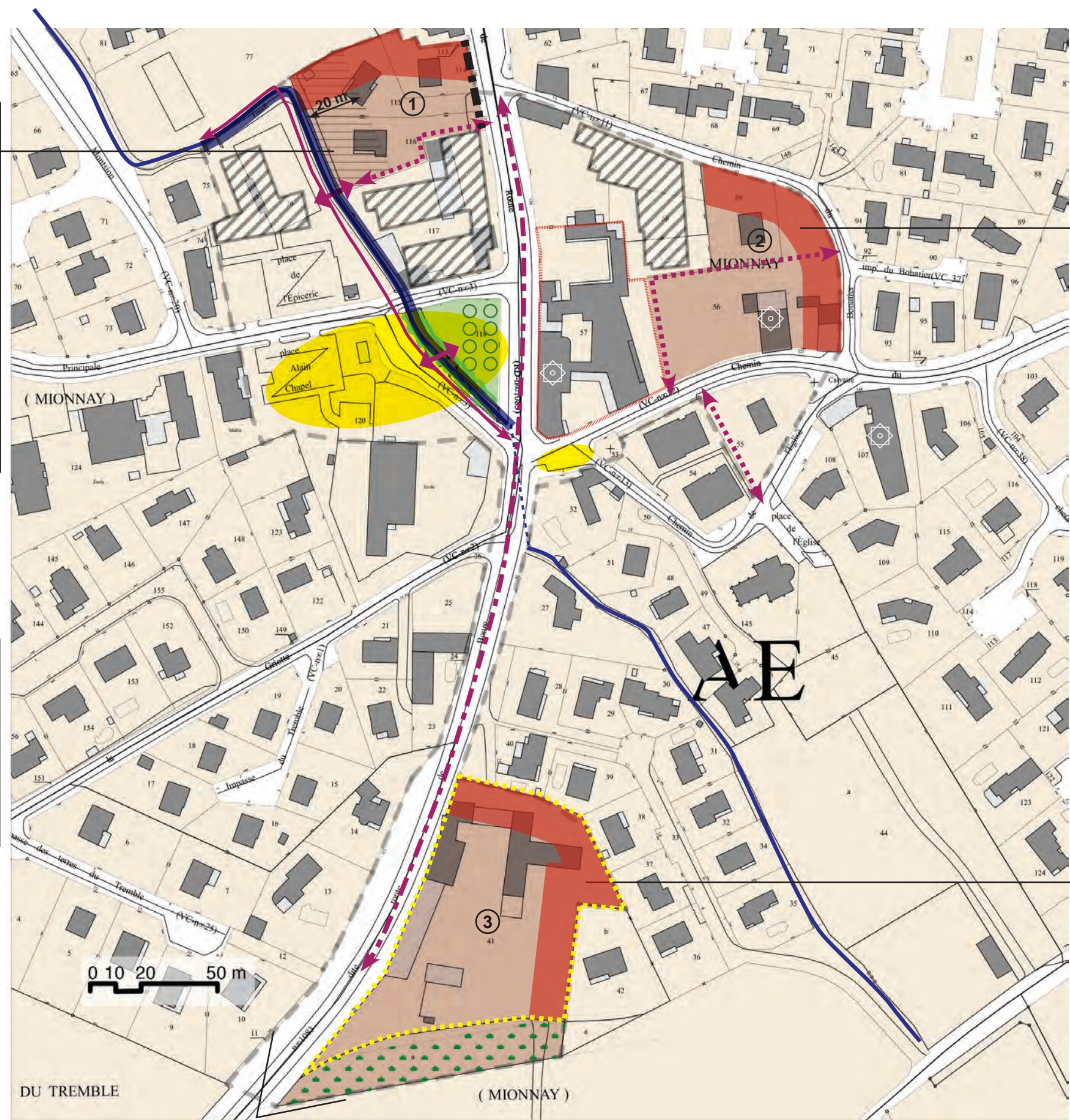
- Minimum de 20 % de logements aidés
- Minimum de 35% de logements collectif ou intermédiaire

Densité :
entre 65 et 85 logements / ha

Préconisations pour toutes les opérations bâties :

Local ou abri pour les conteneurs à OM (Ordures Ménagères) et TS (Tri Sélectif) obligatoire sur le tènement de l'opération, avec accès le plus direct possible sur la voie publique.

SOIT ENVIRON 85 NOUVEAUX LOGEMENTS SUR L'ENSEMBLE DES 3 ÎLOTS



Opération ②

Superficie terrain :
environ 4 190 m2

Nombre logements à créer :
entre 25 et 35 logements

Dont :

- Minimum de 20 % de logements aidés
- Minimum de 35% de logements collectif ou intermédiaire

Densité :
entre 60 et 85 logements / ha

Opération ③

Superficie terrain :
environ 8 340 m2

Nombre logements à créer :
entre 30 et 45 logements

Dont :

- Minimum de 20 % de logements aidés
- Minimum de 35% de logements collectif ou intermédiaire

Densité :

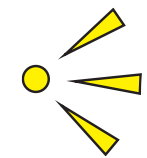
Si la densité est calculée sur la totalité du tènement (secteur de couleur marron sur le plan), elle est comprise **entre 36 et 55 logements / ha**

Si la densité est calculée sur le tènement hors espace végétalisé (secteur en pointillé jaune sur le plan), elle est comprise **entre 47 et 70 logements / ha**

SECTEUR À URBANISER POUR LA CRÉATION D'UNE SALLE POLYVALENTE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

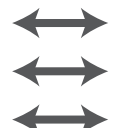
schéma d'orientation d'aménagement du secteur



Vue depuis laquelle la perception du projet devra présenter une qualité paysagère, urbaine et architecturale particulièrement soignée



Qualité paysagère, urbaine et architecturale des franges du projet à soigner



Rapport avec le city-stade à prendre en compte : cohérence d'ensemble, liaison(s), etc.



Possibilités d'évacuation des eaux pluviales côté l'Est de la parcelle



Liaisons Modes doux à renforcer entre la future salle polyvalente et le centre-bourg



Traversée piétonne RD1083 à créer



Périmètre de l'OAP

Orientations :

• **Prendre en compte l'aménagement de la parcelle dans sa globalité en intégrant le city-stade dans la réflexion :**

- prendre en compte la cohérence d'ensemble et la qualité paysagère et urbaine de l'ensemble du site de la salle polyvalente et du city-stade ;
- penser le fonctionnement du site dans sa globalité ;
- aménager une ou des liaison(s) piétonne(s) entre la salle polyvalente et le citystade.

• **Soigner les franges et façades du site visibles depuis les environs, et notamment :**

- visibles depuis la RD1083 ;
- visibles depuis le chemin reliant Chantegrillet au Falot.

• **Intégrer la dimension paysagère dans tous les aspects du projet**

- Réfléchir à un projet paysager d'ensemble
- Veiller à l'intégration paysagère de la salle polyvalente dans la perception visuelle depuis l'entrée Nord par la RD1083.
- De la même manière, prendre en compte la perception visuelle depuis l'arrivée par le Sud.
- Favoriser l'emplacement des parkings de manière à :
 - minimiser leur impact visuel depuis la RD1083 ;
 - limiter les stationnements au Sud du bâtiment, et limiter ainsi les nuisances sonores pour les habitants du lotissement Château Gaillard. Cela permettra également de limiter l'impact des parkings dans la perception visuelle lors de la traversée de Mionnay dans le sens Sud - Nord.
- Aménager des parkings plantés : au moins un arbre pour 5 places de stationnement. En plus de l'intérêt paysager qu'elles présentent, les plantations permettront de limiter l'imperméabilisation des sols.

• **Favoriser les déplacements modes doux :**

- Faciliter l'accès piéton et cycles depuis le centre-bourg ;
- Créer des liaisons piétonnes à l'intérieur de la parcelle.

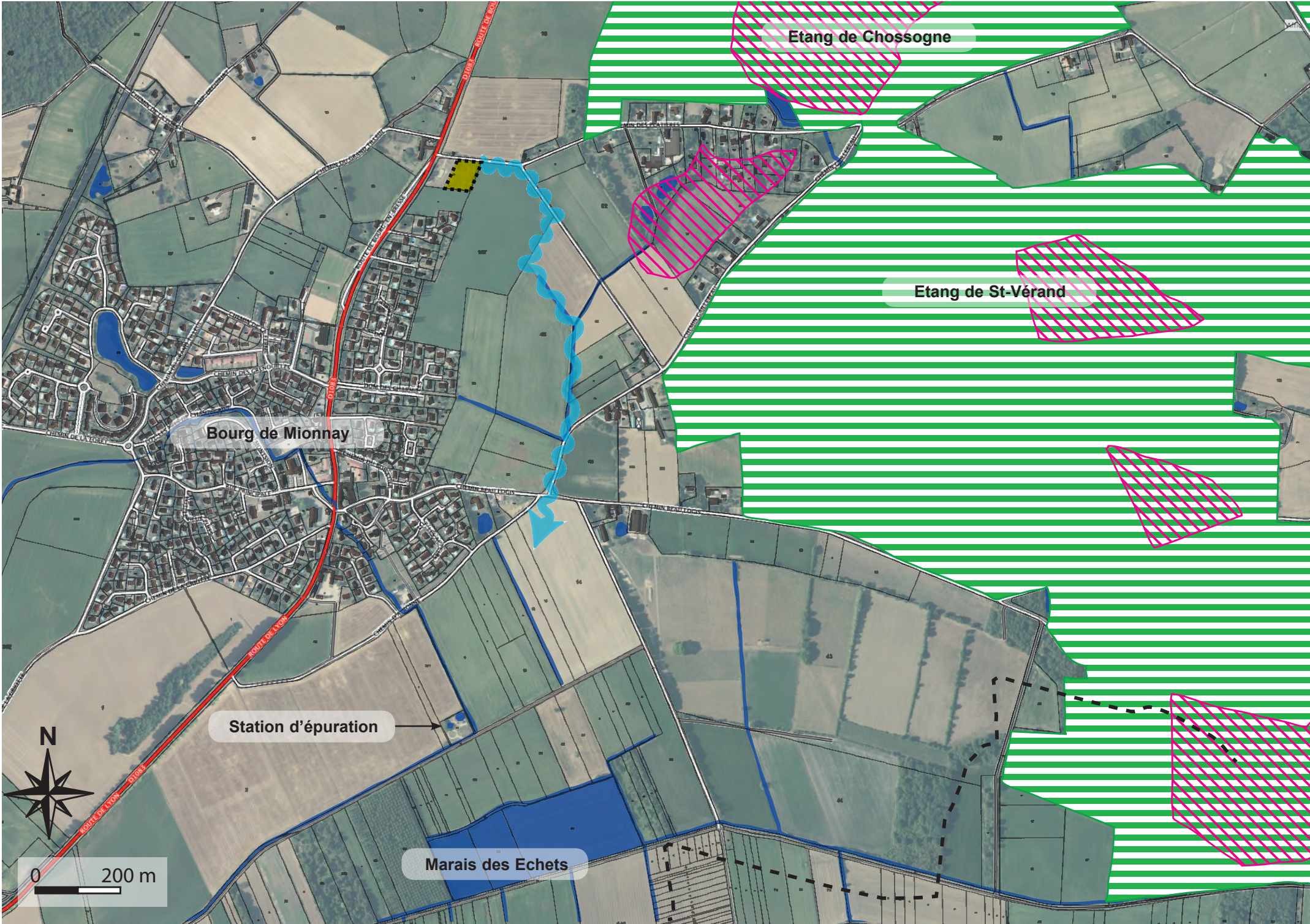
• **Limiter les nuisances sonores vis-à-vis des habitations situées à proximité, et notamment au Sud (lotissement Château Gaillard) - Prendre en compte la protection contre les nuisances sonores dans le projet architectural et paysager.**

• **Intégrer une gestion raisonnée des eaux pluviales**
- Cf page suivante -

SECTEUR À URBANISER POUR LA CRÉATION D'UNE SALLE POLYVALENTE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

schéma de principe de circulation des eaux pluviales issues du projet de salle polyvalente dans le cas de la solution n°2



Orientations / Eaux pluviales:

- Créer un système de rétention des eaux pluviales sur la parcelle du projet de salle polyvalente, qui soit partie intégrante du projet paysager et architectural. Le(s) dispositif(s) de rétention des eaux pluviales sera (seront) à ciel ouvert : noue(s) et/ou bassin(s) et/ou autre système.
- Ne pas augmenter les débits de pointe des apports au fossé longeant la RD1083 par rapport au site initial
- Deux solutions possibles pour l'évacuation des eaux pluviales :

Solution 1

Les eaux pluviales du projet de la salle polyvalente sont rejetées dans le fossé longeant la RD1083, à la double condition de :

- ne pas augmenter les débits de pointe des apports au fossé par rapport au site initial ;
- démontrer l'efficacité des dispositifs lors de la crue centennale.

La gestion des eaux pluviales sera réfléchi à l'échelle de l'ensemble de la parcelle AC n°22, en intégrant le city-stade, avec pour objectif la valorisation paysagère du site par le système de rétention des eaux pluviales.

Solution 2

Les eaux pluviales sont évacuées côté Est, via une **canalisation** et un fossé à créer au Nord de la parcelle ZA n°107. Dans ce cas, il ne faudra pas évacuer les eaux pluviales du projet dans le bassin versant de l'étang de Chossogne, ni dans les autres étangs classés au titre de Natura 2000. Les eaux pluviales devront être évacuées en direction du Marais des Echets sans passer dans le centre-bourg (cf plan ci-contre).