

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE THEIZE



Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée n°1
Orientations d'**A**ménagement et de
Programmation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Lancement procédure	Enquête publique	Approbation
03			

Sommaire

I. Préambule	3
II. Principes d'aménagement communs à l'ensemble des secteurs d'OAP	5
II.1. L'habitat intermédiaire.....	5
II.2. Voirie apaisée, cœur d'îlot et placette collective	6
II.3. La gestion intégrée des eaux pluviales et du stationnement comme vecteurs de qualité paysagère et d'usage	7
II.4. La prise en compte des risques.....	8
III. Localisation des secteurs d'OAP	9
IV. Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat	10
IV.1. OAP n° 1 - Le bourg entrée Ouest	11
IV.2. OAP n°2 - La Roche.....	25
IV.3. OAP n°3 - Les Verjouttes.....	29
IV.4. OAP n°4 : site OVE	32
V. Les orientation d'aménagement et de programmation à vocation économique	34
V.1. OAP n°5 - Le Maupas.....	34
VI. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques	38
VI.1. OAP n°6 - Le traitement des franges urbaines	38
VII. Programmation des différents secteurs d'OAP	41

I. Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme concernent les secteurs jugés stratégiques pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans les 12 prochaines années.

Le caractère stratégique des périmètres retenus s'est notamment fondé sur les critères suivants :

- la localisation des sites et l'impact de leur potentielle urbanisation dans le fonctionnement et le paysage de la commune ;
- leur configuration (superficie significative, qualités paysagères, environnementales et urbaines des sites et de leur environnement, exposition aux risques...) ;
- leur occupation actuelle ;
- leur capacité à porter les objectifs fixés dans le PADD

Le contenu

Afin de préciser ses objectifs de développement et d'aménagement pour chacun des sites concernés, la collectivité a souhaité :

- dresser un état des lieux sommaire des atouts, faiblesses et enjeux de chaque site, afin de comprendre les éléments de contexte à l'origine des choix d'aménagement formulés ;
- présenter les principes d'aménagement et de programmation pour chaque site, afin d'assurer une organisation urbaine cohérente à l'échelle du site et dans son environnement ;
- expliciter les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque site afin de garantir, autant que possible, l'applicabilité des principes énoncés,

Les modalités d'application

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

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

Les dispositions relatives à la qualité des opérations et constructions viennent préciser ces grands principes, en complément des dispositions réglementaires liées aux prescriptions figurant au Règlement graphique (plan de zonage).

Les autorisations d'urbanisme ne pourront dès lors être accordées :

- que sous réserve que les projets soient compatibles avec l'esprit de ces dispositions ;
- ou, à défaut et en cas de doute lors de l'instruction de la demande, sous réserve qu'ils soient conformes aux règles chiffrées énoncées dans le règlement

La compatibilité d'un projet avec l'OAP pourra être appréciée à l'aide d'une lecture attentive de l'état des lieux et des enjeux d'aménagement du site, ainsi que des principes d'aménagement et de programmation, dans le cadre d'une lecture globale de l'OAP, au-delà de la seule règle.

II. Principes d'aménagement communs à l'ensemble des secteurs d'OAP

Les opérations d'aménagement et de constructions réalisées dans les périmètres d'OAP sont soumises à des principes d'aménagement communs et récurrents d'un périmètre d'OAP à l'autre.

En effet, s'ils constituent une réponse urbanistique, paysagère et environnementale à un contexte propre à chaque OAP, les principes d'aménagement et de programmation énoncés sont aussi hérités d'objectifs de qualité urbaine, de qualité paysagère et de qualité d'usage que la collectivité a souhaité fixer pour l'ensemble de son territoire, et plus particulièrement encore pour les secteurs stratégiques que constituent les périmètres d'OAP.

Les illustrations (schémas, croquis, photographies...) qui suivent ont vocation à préciser et compléter les principes énoncés dans chaque OAP, à donner quelques exemples de réponses architecturales, urbaines, environnementales ou paysagères possibles, mais non exhaustives, aux enjeux et objectifs définis dans les OAP.

Ces illustrations n'ont pas vocation à être reproduites à l'identique. Elles ne doivent pas non plus brider la créativité des concepteurs.

Elles doivent être vues comme des recommandations, ou un repérage de "bonnes pratiques" à réinterpréter à l'échelle de chaque projet et dans le contexte propre à la commune de Theizé.

II.1. 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, pour apporter une offre de logements différente et qualitative, alternative à l'offre de logements collectifs classique. Son échelle permet par ailleurs une intégration cohérente dans un tissu pavillonnaire.

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 privés 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 typologies variées dans un même bâtiment ou îlot** : 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...

QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?

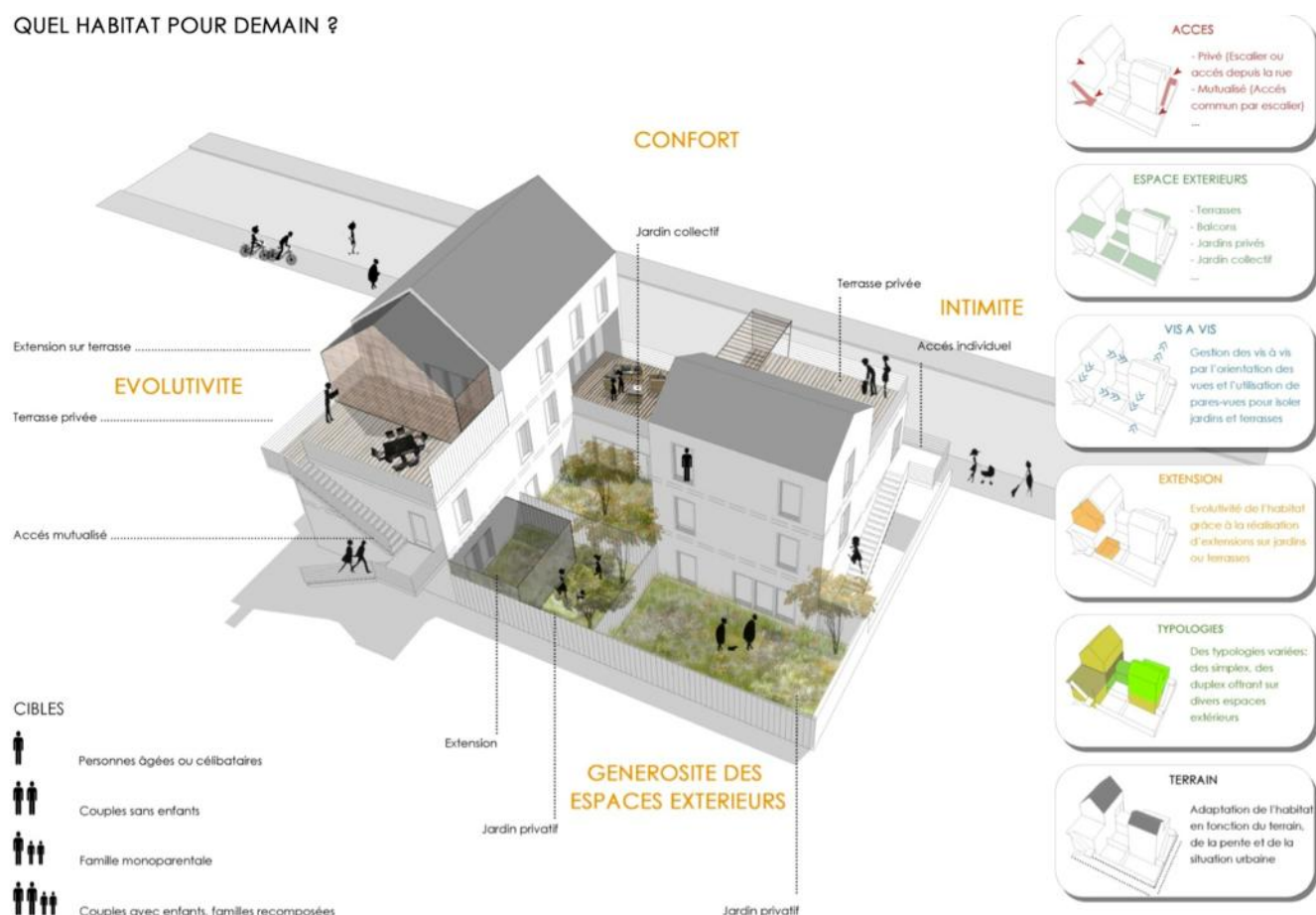


Illustration AUA

II.2. Voirie apaisée, cœur d'îlot et placette collective

Les OAP orientent vers l'aménagement de voies plantées et apaisées, vers des cœurs d'îlots végétalisés (ou espace vert central) et vers des placettes collectives de qualité.

Il s'agit, dans certains secteurs résidentiels 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 qualitatif incitant au ralentissement des véhicules, dispositifs de type plateaux surélevés, mobilier urbain...).



Exemple de voies apaisées et partagées

Les espaces collectifs et publics, places et placettes jouent de multiples rôles :

- de composition de l'espace,
- de rencontre,
- de jonction de circulations,
- de jeux,
- de stationnement,
- de placette de retournement ...



Exemples de placettes collectives

II.3. La gestion intégrée des eaux pluviales et du stationnement comme vecteurs de qualité paysagère et d'usage

Dans leur ensemble, les OAP mises en œuvre demandent des espaces de stationnement paysagers, s'intégrant à l'espace urbain, et limitant l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. De la même façon, les espaces de



gestion des eaux pluviales doivent être paysagés, afin qu'ils puissent le cas échéant proposer 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.



II.4. La prise en compte des risques

La commune est concernée par de nombreux aléas naturels qui ont été caractérisés par une étude spécifique. Les prescriptions édictées ont été traduites dans le règlement. Les principes d'aménagement proposés pour chaque secteur tiennent compte de ces prescriptions.

Lors de la phase opérationnelle, les projets devront porter une attention particulière à leur respect.

III. Localisation des secteurs d'OAP

L'orientation d'Aménagement et de Programmation vise à encadrer le développement de secteurs stratégiques repérés dans l'enveloppe urbaine, ou en extension de celle-ci. Elle vise par ailleurs à préserver et entretenir les qualités environnementales et paysagères du territoire. Une OAP thématique est par ailleurs mise en place pour le traitement des franges urbaines.

Localisation des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation

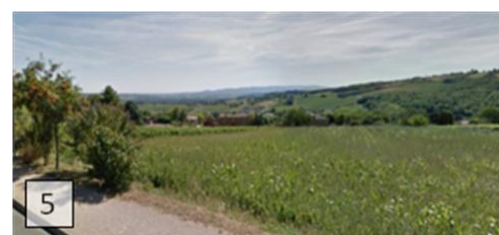
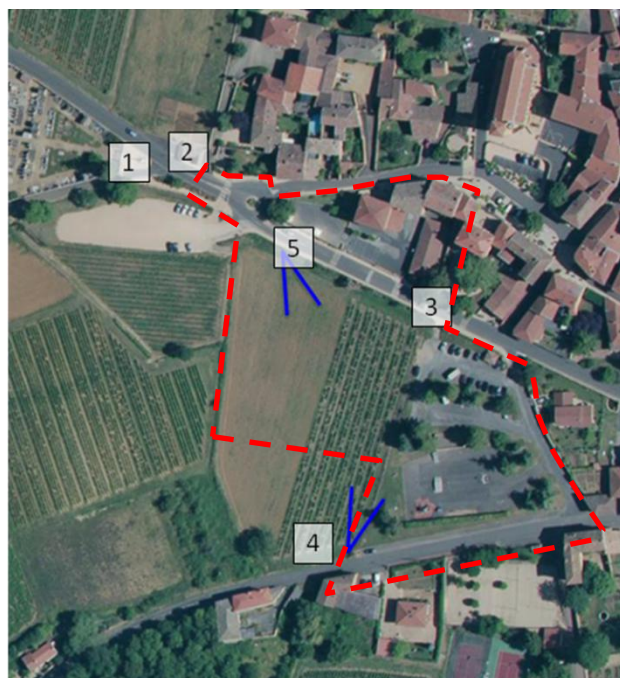


IV. Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat

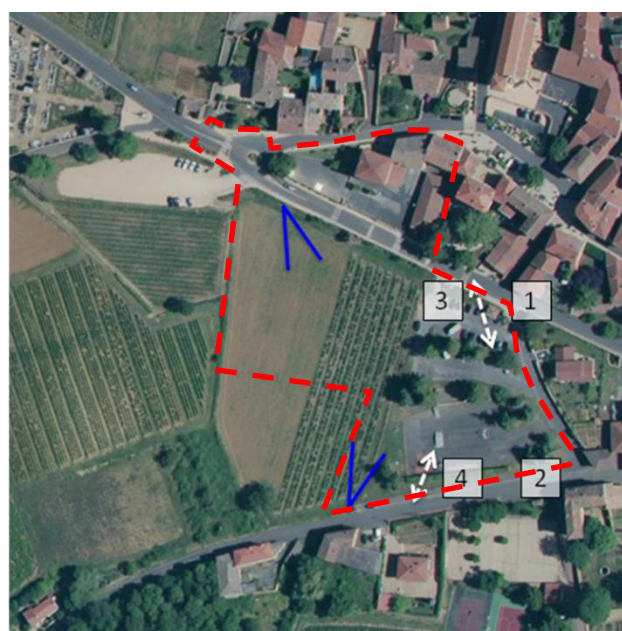
Le choix des secteurs d'urbanisation a fait l'objet d'une réflexion stratégique globale qui s'est traduite par la volonté de :

- **Intégrer le développement urbain** de la commune dans et en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle.
- **Densifier le tissu urbain** tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante et en préservant le cadre de vie et la qualité architecturale caractéristique du bourg.
- **Favoriser la construction de logements** accessibles à toutes les catégories de population.
- **Prendre en compte les qualités** paysagères et environnementales des secteurs.
- **Développer le réseau viaire et les liaisons modes doux** entre les différents secteurs constitutifs du village.

L'entrée de bourg est marquée par des éléments identitaires et qualitatifs (1, 2, 3) et des cônes de vue à préserver (4,5).



Le tissu urbain environnant présente des principes de composition urbaine (1, 2) ainsi que des rapports de co-visibilités (3, 4) à prendre en compte.





Les potentiels du site (étude CAUE)

2. Diagnostic

2.5 Les potentiels

> la trame paysagère : tantôt une vue, tantôt un élément de repère dans le grand paysage

-  Coteaux - l'écrin de Theizé à préserver
-  Arbres de parc - un paysage singulier à valoriser
- Ils participent à la qualité des espaces publics (à dominante minérale) et constitue des respirations dans le tissu de bourg

> une silhouette paysagère à valoriser

> l'armature morphologique et son adaptation à la pente : une homogénéité qui fait identité



Un tissu constitué de corps bâtis R+1 à R+2 adossés au relief, dans une logique d'optimisation du foncier vivrier. Des murs et des murets qui créent une continuité bâtie assurant la lisibilité et l'unité du village dans le grand paysage.


> la compacité et la qualité des franges à relire

> le patrimoine bâti : des points de repère remarquables avec un intérêt symbolique fort

- * modeste (lavoir), mémoriel (monuments aux morts pour la France) ou culturel (église) ils constituent des éléments à mettre en scène pour structurer l'épaississement du centre

> des appuis pour ancrer le projet

> l'entrée ouest : un espace lâche, à l'allure routière qui conduit à une mauvaise lisibilité de l'entrée de ville

-  Rte de Pouilly - la nouvelle colonne vertébrale du village
- Des espaces existants ou à venir sous exploités ou sans lien avec le lieu

> les covisibilités : (laisser) voir et (laisser) être vu pour conforter ce qui fait la qualité du cadre de vie à Theizé.



Des perspectives depuis et vers le village comme autant de liens d'appartenance au territoire et de vitrines de Theizé

> une lisibilité du village à souligner



Ce secteur, en greffe du bourg, constitue une réelle opportunité pour conforter et affirmer la centralité de Theizé, permettre une diversification de l'habitat et assurer la mixité fonctionnelle du centre bourg.

Objectif : Renforcer la polarité du bourg, diversifier l'offre d'habitat et renforcer la mixité fonctionnelle.

Enjeux :

- renforcer la polarité du bourg par une opération mixant habitat, dont logements adaptés, équipements et espaces publics.
- intégrer les constructions dans le cadre paysager et dans le tissu urbain du bourg.
- assurer les liaisons douces Nord-Sud depuis les équipements sportifs jusqu'au centre bourg.
- prévoir la reconversion de l'école actuelle et le développement de l'offre commerciale.

Principes d'aménagement à respecter :

En terme de fonctionnement urbain :

Le projet doit s'intégrer dans le fonctionnement urbain du centre bourg. Le réseau viaire créé doit assurer une desserte efficace du nouveau secteur et se connecter au réseau existant. Pour cela il est demandé :

- ~~la création d'une voie de desserte interne depuis la rue Fabisch. Celle-ci devra permettre un éventuel prolongement vers le Nord-Ouest et le chemin des Rivières dans le futur.~~
- La création d'accès aux opérations de logements depuis la rue Fabisch
- ~~la création d'un espace de retournement à l'extrémité Ouest de la voie créée. Cet espace pourra servir de stationnement occasionnel et sera traité de façon paysagère (plantations, emploi de revêtements perméable) comme une vraie placette collective pouvant accueillir plusieurs usages.~~
- la création de liaisons douces en direction du centre bourg au Nord et des équipements sportifs au Sud afin d'intégrer le secteur dans le maillage étendu du bourg.
- ~~la création d'un réseau d'espaces publics qui séquencera le projet urbain :~~
 - ~~une placette à l'angle de la route de Pouilly et de la rue Fabisch~~
 - ~~une aire de jeux à l'aval du futur groupe scolaire~~
 - ~~une aire de détente dans la partie aval du tènement~~
- La création d'un espace public majeur et des espaces de rencontre (une aire de jeux, espace festif, lieu de rencontres, promenades, carré pique-nique....)
- ~~la création de stationnements publics le long de la voie de desserte créée, à proximité des équipements publics futurs (école, aire de jeux, local jeune, maison médicale).~~
- la requalification de la route de Pouilly depuis la rue Fabisch jusqu'au carrefour à l'entrée Ouest afin de marquer ce tronçon comme un espace public à part entière assurant la liaison entre le secteur de projet et le centre bourg.

- la réhabilitation des rez-de-chaussée de l'école actuelle en locaux commerciaux ou de services.
- la requalification de la cour de l'école actuelle en lien avec la nouvelle destination des locaux en rez-de-chaussée (stationnement minute).

En termes d'intégration paysagère et urbaine :

Le secteur étant d'une part couvert par plusieurs périmètres de monuments historiques et d'autre part situé sur un coteau qui sera très visible depuis le Sud (Frontenas, cave coopérative) et l'Ouest (depuis Les Verjouttes), l'intégration tant paysagère qu'urbaine revêt ici une importance capitale. Le nouveau secteur devra se lire visuellement comme le prolongement naturel du bourg ancien. Pour parvenir à cet objectif il est demandé :

- de privilégier des volumétries s'approchant du bâti ancien (maison de village) pour le collectif et le groupé **et constituer un tissu urbain cohérent en créant un cadre structurant perméable pour articuler et lier la nouvelle vie du village, valoriser son intensité**
- de retrouver la taille et l'organisation en ilots comme dans le tissu bâti ancien.
- de privilégier le recours aux murs et murets en pierres dorées pour le traitement des différences de niveaux.
- de porter une grande attention aux traitements des clôtures.
- d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage bâti et urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés.

En termes de cadre de vie et de prise en compte de l'environnement :

Le secteur va devenir un quartier résidentiel du bourg. La qualité de vie tiendra à la mixité sociale et fonctionnelle prévue mais également à la création d'espaces publics de qualité et d'espaces privatifs végétalisés pour chaque construction. Le tènement ne participe pas au réseau écologique local et ne présente pas d'enjeu particulier au niveau environnemental. Toutefois les élus souhaitent favoriser la biodiversité ordinaire jusque dans le bourg. Ainsi il est demandé :

- de favoriser des espaces privatifs et/ou collectifs végétalisés orientés au Sud.
- d'aménager des liaisons douces et des espaces publics qualitatifs qui soient attractifs et végétalisés.
- **de prévoir un espace de jardins partagés en frange Ouest en lien avec l'espace agricole.**

Programmation :

Dans la partie au Nord de la route de Pouilly :

Ce secteur, situé à l'amont de la future voie de desserte, doit accueillir les équipements publics (groupe scolaire, local jeunes, maison médicale) et des logements adaptés pour les personnes âgées autonomes. Il doit également assurer la liaison avec le bourg ancien. Il est ainsi prévu :

- **un nouveau groupe scolaire le long de la route de Pouilly dans la partie Nord-Ouest du tènement.**
- **des logements adaptés pour les personnes âgées autonomes avec les locaux de services liés (environ 8 logements résidents). Les logements seront accessibles de plain pied depuis la placette créée.**

- une maison médicale.
- un local communal pour les jeunes.
- une aire de jeux pour les enfants, à proximité du futur groupe scolaire.

Dans la partie Sud :

Ce secteur a pour vocation d'accueillir une offre résidentielle diversifiée afin de répondre aux besoins des jeunes familles avec et sans enfants. Il est donc demandé :

- des constructions de type collectif et/ou intermédiaire (environ 8 logements) dans la partie Sud Est.
- des constructions groupées de type maison de village le long de la route de Cruisille et au cœur du tènement (environ 11 logements).

La servitude de mixité sociale instaurée sur le secteur requiert que pour toute opération de 4 logements (ou 4 lots) ou plus, un minimum de 20% de la surface de plancher soit dédiée à du logement abordable.



⇒ **Un besoin en logements :**

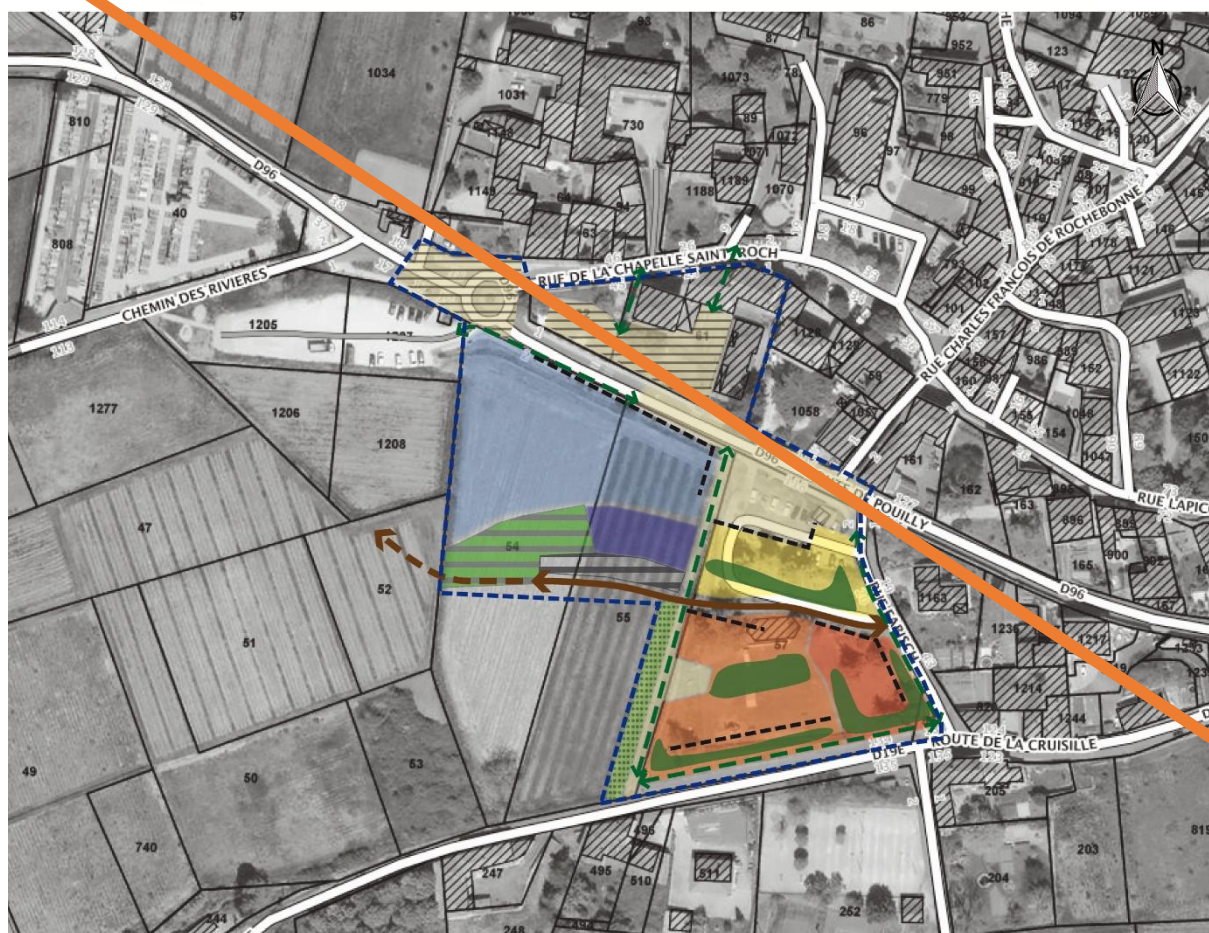
- 8 logements seniors MARPA en complément de la MARPA de Ternand
- 17 logements en accession
- 4 à 5 logements abordables (correspondant au 20% mini de mixité sociale)

⇒ **Un besoin d'équipements :**

- une nouvelle école communale comprenant : 5 à 6 classes
- une cantine pour 130 élèves et des aînés
- un espace jeune (PM : surf. actuelle = 80-85 m² env.)
- un espace « permanence médicale »
- une MAM dans l'ancienne école (pour partie)
- une polarité commerçante dans l'ancienne école (pour partie) autour de la cour centrale
- une aire de jeux pour les enfants à proximité de l'école

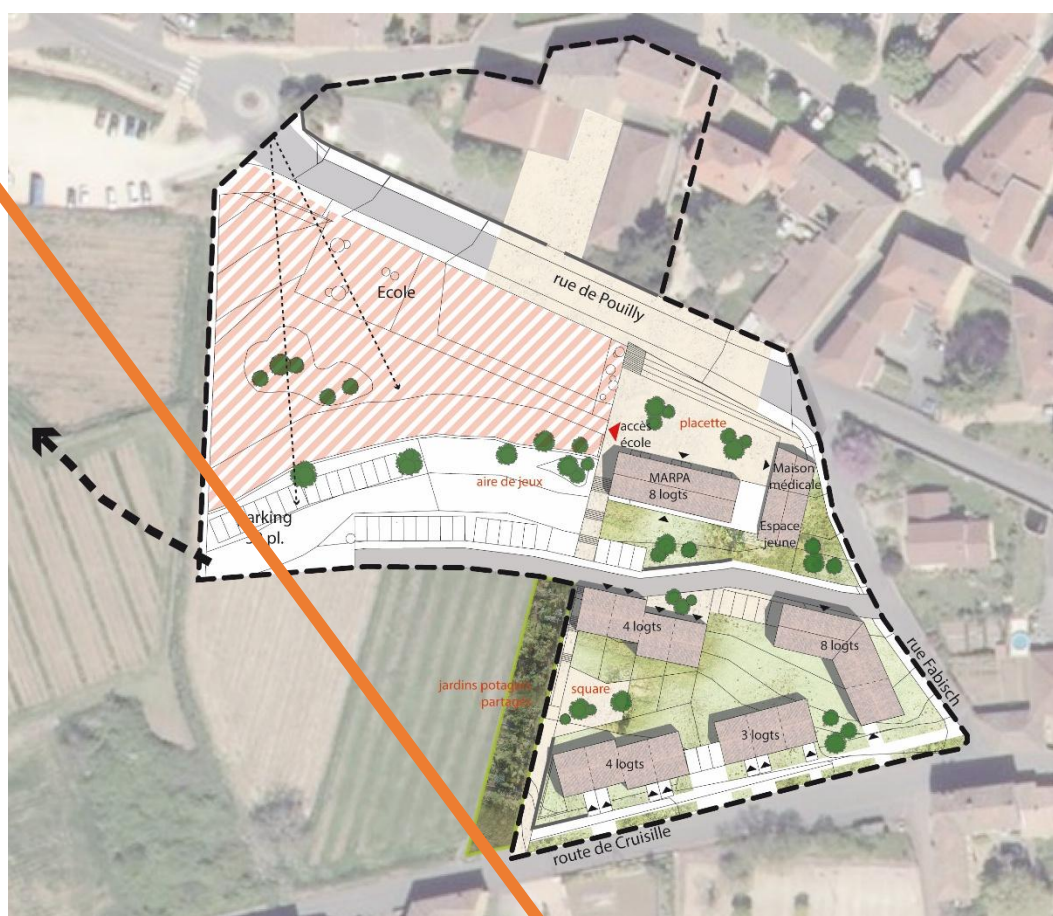
Schéma d'aménagement :

- | | |
|--|---|
|  principe de desserte |  jardins / espaces collectifs |
|  liaisons douces |  projet mixte : logements adaptés, maison médicale et local communal |
|  stationnements publics paysagers |  habitat groupé type maison de ville |
|  stationnements publics |  habitat intermédiaire et/ou collectif |
|  espaces publics à requalifier |  équipements publics |
|  espaces publics à créer |  principes d'implantation des façades |
|  aire de jeux | |

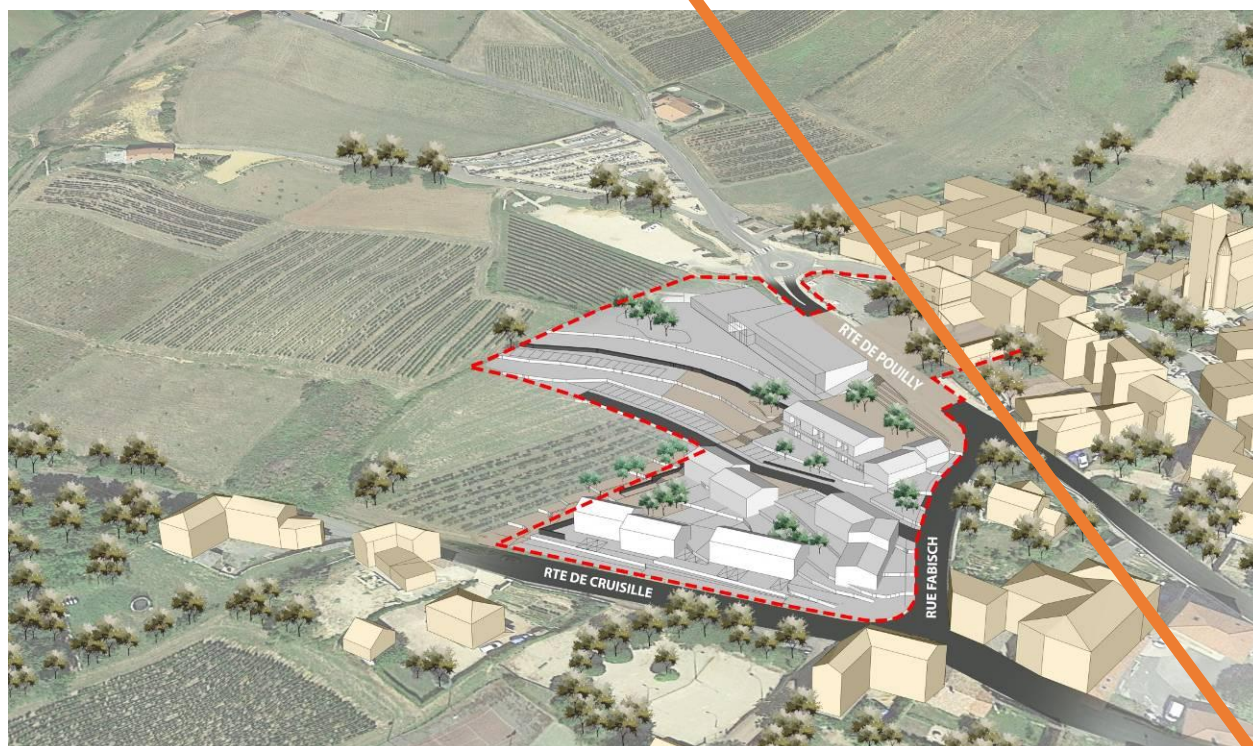


Illustrations du projet d'aménagement :

Plan de masse



insertion 3D dans le tissu ancien du bourg

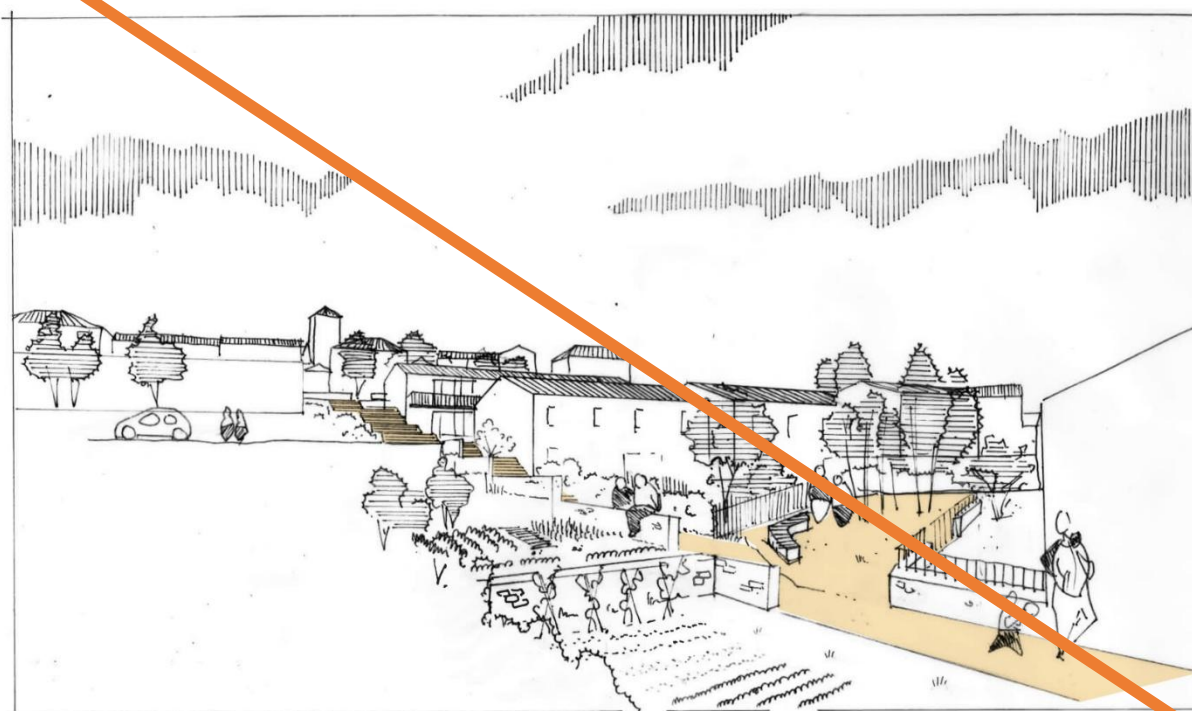


Exemples d'ambiances à favoriser

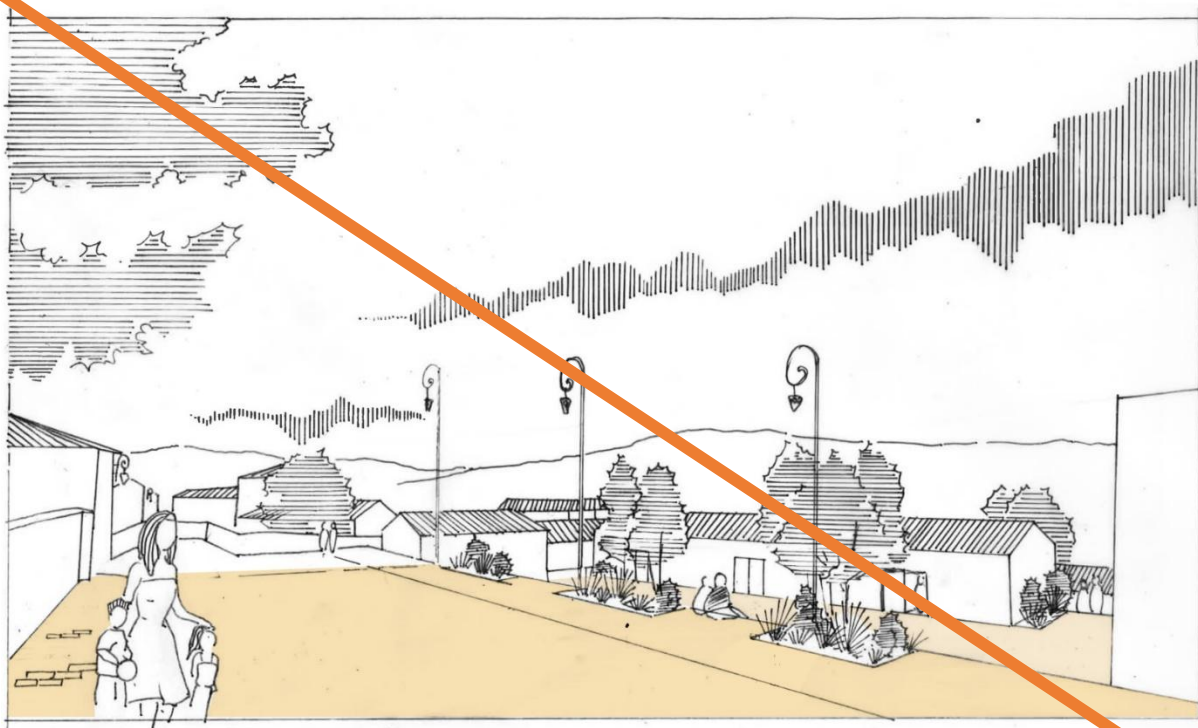
Vue depuis la route de Cruisille



Vue depuis le cheminement piéton intérieur



Vue depuis la route de Pouilly



Vue depuis le bas de la rue Fabisch

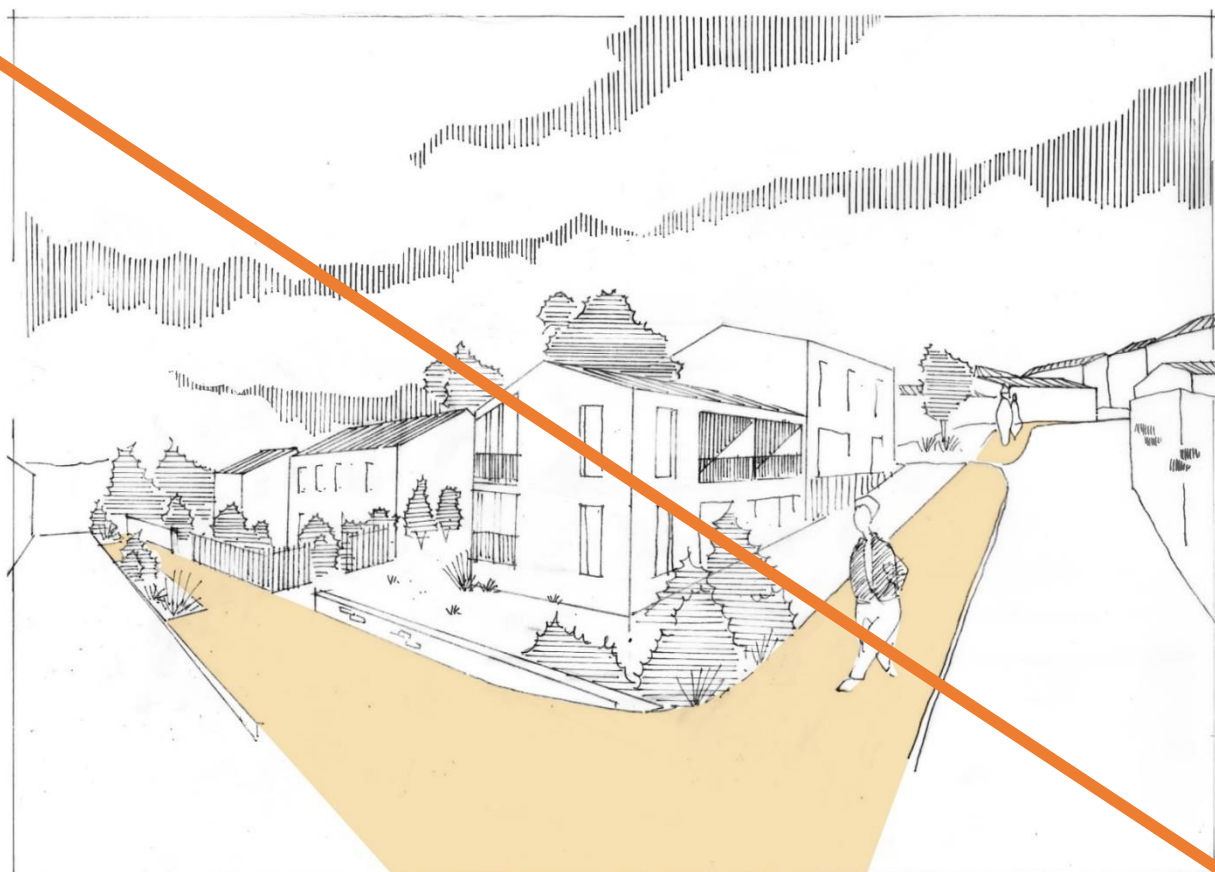
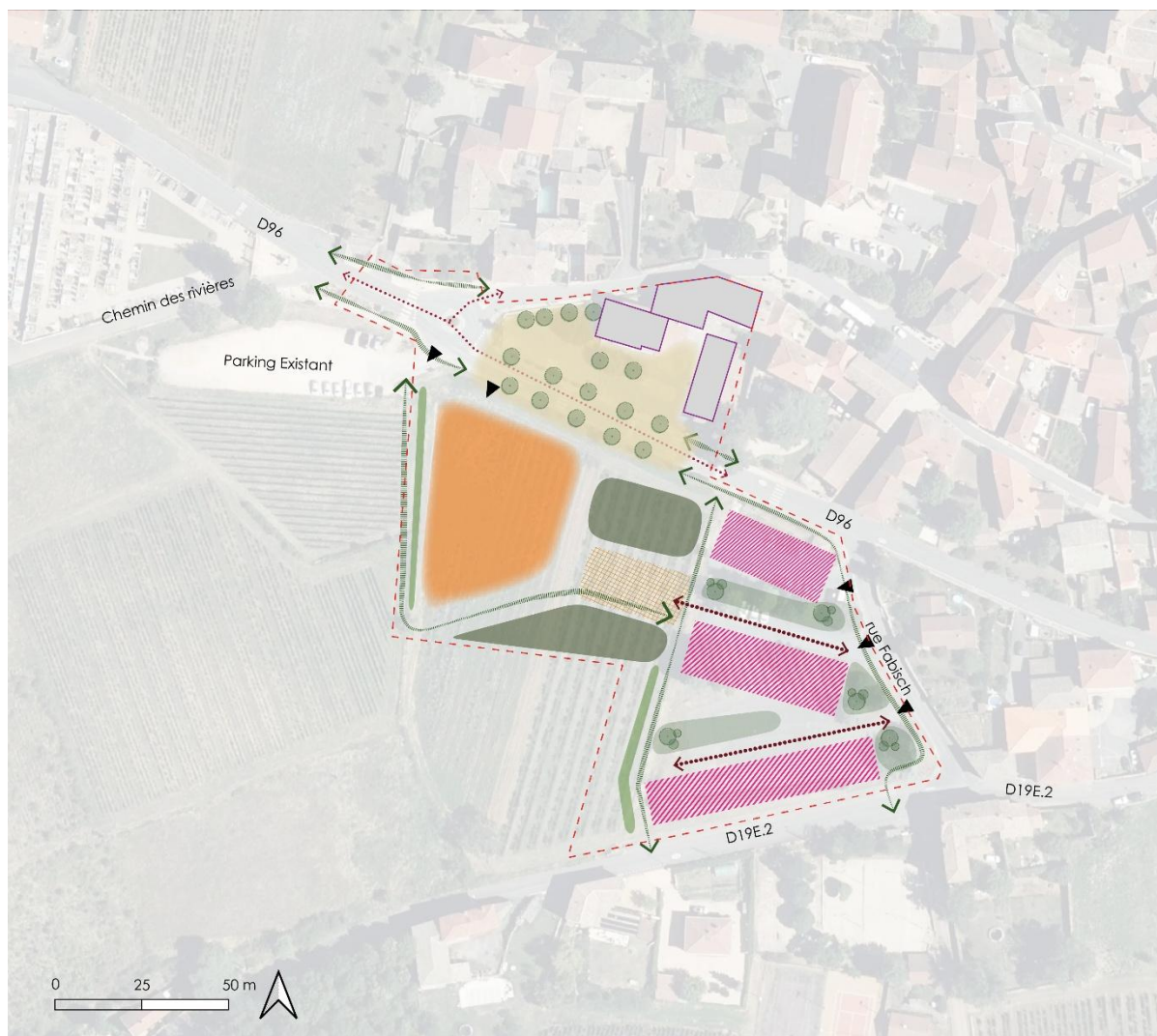


Schéma d'aménagement :



	Périmètre de l'OAP
	Secteur d'implantation d'habitat intermédiaire ou collectif
	Espace public paysager à aménager
	Secteur pour l'implantation d'équipements publics
	Rez-de-chaussées actifs (services, équipements, commerces...) souhaité
	Eplanade comportant du stationnement
	Espace vert à préserver ou à créer
	Coeur d'îlot vert planté à créer
	Frange verte à créer
	Cheminement doux à préserver ou à créer
	Accès à la parcelle
	Voie partagée à créer
	Voie existante (privée ou publique)

Illustrations du projet d'aménagement – Etude CAUE :

Plan de masse



Exemples d'ambiances à favoriser



... vue depuis la route de la Cruisille, en contrebas des vignes, demain

demain ...

... vue depuis la rue Fabisch



demain ...

... vue oblique depuis les boulistes





vue oblique depuis la route de la Cruisille

IV.2. OAP n°2 - La Roche

Situé sur la frange Sud du bourg en amont du glacis agricole, ce secteur constitue le dernier espace non urbanisé sur le front bâti aval du bourg. Le terrain, situé en contrebas de la route de Cruisille (mur d'environ 1,50 mètres), est occupé par des terrains en friche, anciennement occupés par des vignes mais non exploités depuis le début des années 2010 (les vignes n'ont pas été arrachées mais ne sont plus entretenues).

Le périmètre représente une surface d'environ 0,38 ha. Les terrains réellement constructibles, classés en zone U, occupent une surface d'environ 1 400 m², le reste étant classé en zone agricole.



Vue aérienne du secteur



Vue depuis la route de Cruisille



Vues depuis l'aval du bourg

Objectif : Diversifier l'offre d'habitat et préserver le front bâti aval du bourg

Enjeux :

- renforcer l'offre en logements dans le centre bourg en proposant de l'habitat intermédiaire ou collectif.
- assurer la préservation de la qualité du front bâti du bourg en renforçant la présence végétale et en préservant les murs en pierres dorées.
- garantir l'intégration des constructions dans l'environnement bâti et paysager.

Principes d'organisation de l'urbanisation :

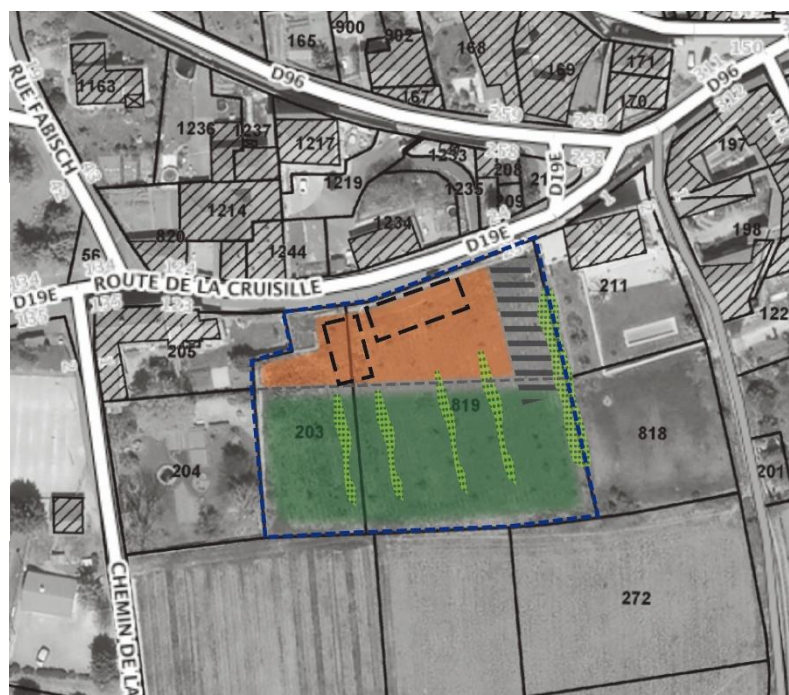
- implanter les constructions dans la partie amont du terrain en tenant compte de la pente et de la dénivelé entre la route de Cruisille et le terrain.
- proscrire l'urbanisation dans la partie amont du parc actuel pour conserver une frange verte entre les constructions existantes au Nord et la partie urbanisable au Sud
- préserver les murs en pierre existants.
- traiter les limites de propriétés actuelles et futures par des haies dans le sens de la pente pour retrouver les alignements créés par les rangs de vignes.
- créer une poche de stationnement public paysager dans la partie Est du tènement, en lien avec la route de Cruisille, avec notamment de grands arbres pour rappeler les jardins beaujolais.

Programmation :

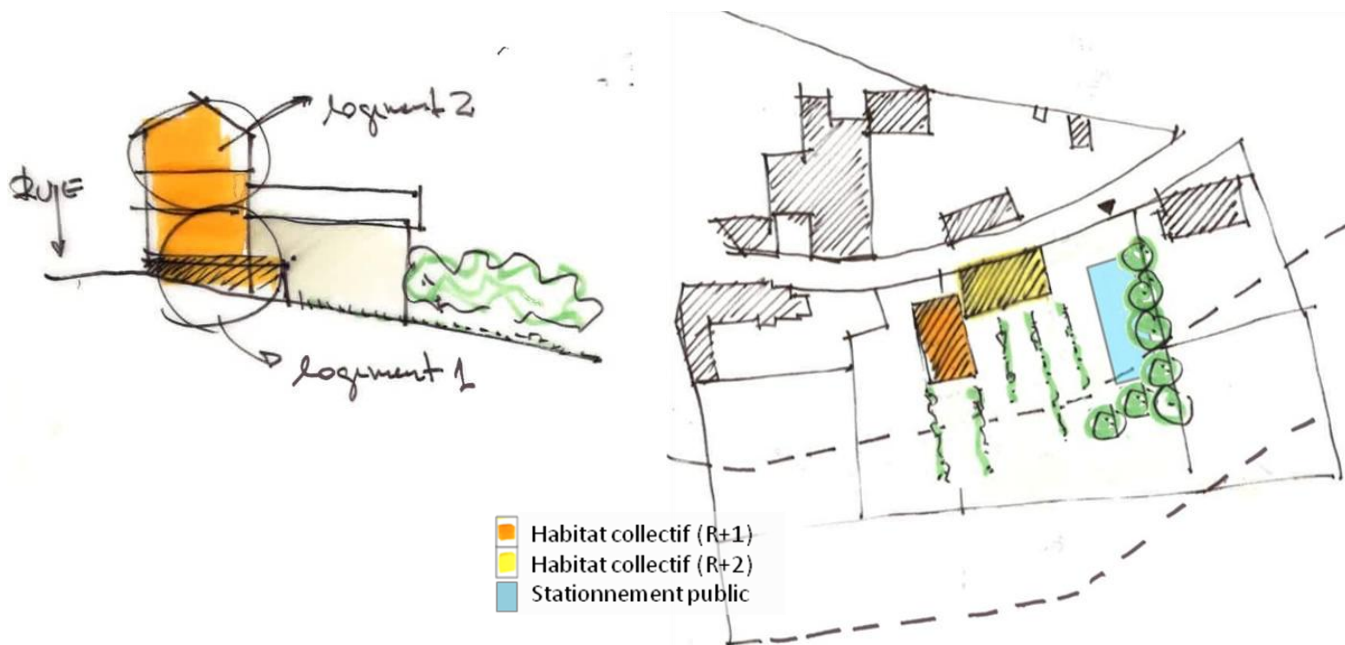
- constructions de type intermédiaire ou collectif.
- environ 8 logements.

Schéma d'aménagement :

- implantation du bâti
- trame verte à préserver/renforcer
- jardins / espaces collectifs
- habitat intermédiaire et/ou collectif
- stationnements publics
- limite de la zone constructible



Principes d'intégration des constructions dans la pente



IV.3. OAP n°3 - Les Verjouttes

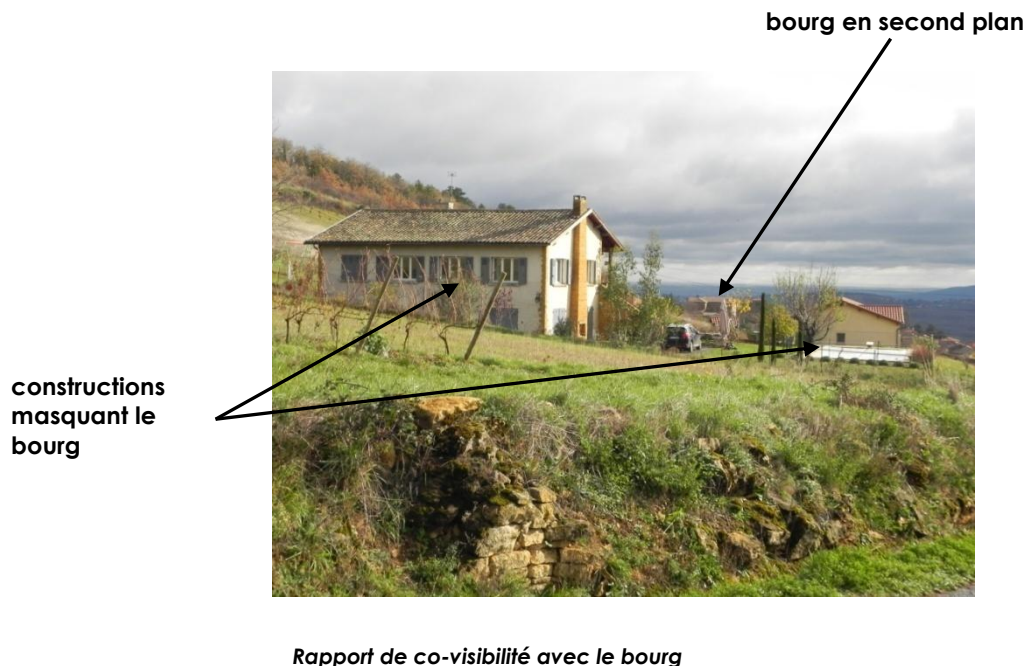
Situé à l'amont du chemin des Verjouttes, ce secteur est dissimulé du bourg par des constructions à l'Est. Il constitue également une légère combe, limitant le rapport de co-visibilité directe avec le cœur patrimonial. Il est occupé par des terrains agricoles, en partie en friche (0,23 ha) et en partie exploitée (0,30 ha). Le secteur est situé à proximité du centre qui est facilement joignable à pied (500 m).



Vue aérienne du secteur



Vue depuis le chemin des Verjouttes



Objectif : Diversifier l'offre d'habitat et assurer l'intégration paysagère

Enjeux :

- renforcer et diversifier l'offre en logements à proximité du centre village en proposant de l'habitat groupé ou individuel.
- garantir l'intégration des constructions dans l'environnement bâti et paysager dans ce secteur à fort rapport de co-visibilité avec le bourg

Principes d'organisation de l'urbanisation :

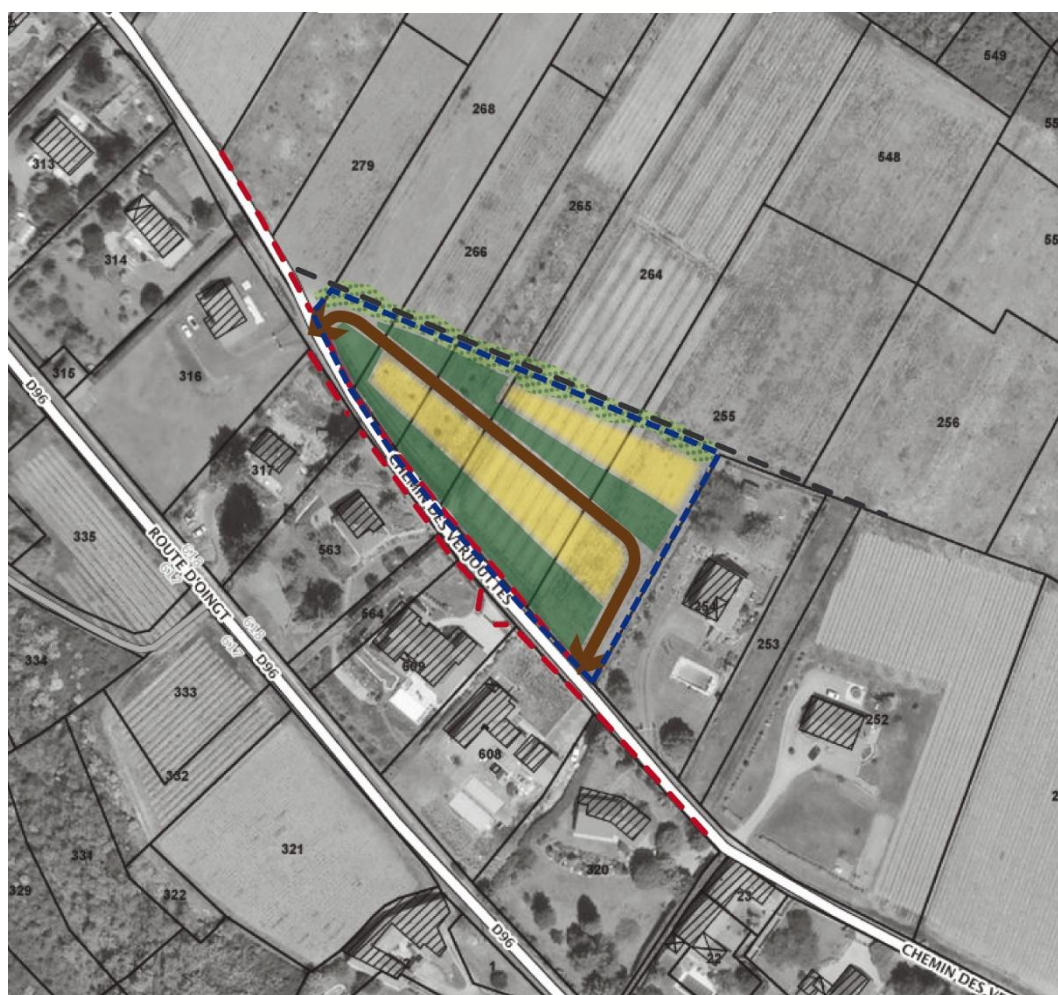
- créer une voie de desserte en sens unique, bouclante sur le chemin des Verjouttes et parallèle aux courbes de niveaux. Elle se raccordera préférentiellement sur le chemin au niveau des accès agricoles existants pour préserver les murets en pierre.
- implanter les constructions dans la partie Nord des terrains pour favoriser les espaces verts au Sud.
- préserver les murs en pierre existants.
- prévoir un traitement végétalisé des franges avec l'espace agricole, avec notamment de grands arbres pour rappeler les jardins beaujolais.
- traiter les limites de propriétés actuelles et futures par des haies dans le sens de la pente pour retrouver les alignements créés par les rangs de vignes.

Programmation :

- constructions de type groupé et/ou individuel.
- environ 5 logements.

Schéma d'aménagement :

- ↔ principes de desserte
- - - murs en pierres à préserver
- - - limite de visibilité depuis le bourg
- habitat individuel et/ou groupé
- jardins / espaces privés
- trame verte à créer/renforcer



IV.4. OAP n°4 : site OVE

Objectif : Participer au développement du hameau et répondre au besoin de stationnement des nouveaux ménages,

Enjeux :

- Réhabiliter le bâtiment principal en préservant son caractère patrimonial
- Proposer une offre en stationnement pour les nouveaux ménages en souterrain afin de répondre au manque de stationnement dans la zone et limiter son impact en surface
- Renforcer la qualité paysagère du site
- Préserver une percée visuelle sur les jardins depuis la rue

Principes d'organisation de l'urbanisation :

Le site est situé en secteur ABF. Au vu du fort intérêt patrimonial il est envisagé de préserver et réhabiliter le bâtiment principal (pavillon d'angle) faisant face au parc. Il n'est toutefois pas exclu une possible déconstruction / reconstruction, autorisant une interprétation contemporaine de l'architecture actuelle (pas de pastiche). L'objectif est de ne pas dénaturer l'entrée du hameau du Boëtier. Il appartiendra aux opérateurs de se conformer à l'avis des ABF.

Il s'agira de veiller à la qualité de l'aménagement de la cour intérieure principale. La cour intérieure apparaît comme un enjeu dans la composition du site. Une attention particulière sera portée à l'aménagement dans l'esprit d'une demeure historique « entre cours et jardin ».

Des percées visuelles sur le parc depuis la rue seront présentes.

Programmation :

L'OAP privilégiera un programme d'accession comprenant une part d'accession abordable. Le dispositif de bail réel solidaire (BRS) peut éventuellement présenter une solution.

La programmation sur le site doit intégrer un volume soutenable au regard des besoins en stationnement et du flux généré. La commune s'est exprimée sur un volume d'environ 30 logements maximum

La parcelle 1265 peut être étudiée à part. Elle pourrait accueillir un projet de la commune ou quelques logements locatifs sociaux (maisons en bande ou petit bâtiment intermédiaire). En fonction du projet qui y serait développé, une servitude permettant l'accès à la parcelle, depuis la zone de stationnements publics, peut s'avérer nécessaire.

L'urbanisation du secteur (réhabilitation, reconstruction ...) sera conditionnée à la réalisation d'une étude de sols pour, soit établir l'absence de pollution, soit définir les mesures de dépollution à mettre en œuvre, soit définir les modifications du projet de construction ou d'aménagement et de sa destination pour le rendre compatible avec l'état des sols. Le projet devra obligatoirement se conformer aux conclusions de cette étude.

Plan de projet d'aménagement et de réhabilitation de la cour intérieure principale

Annotations et notes :

- Accès privé au parc permettant une percée visuelle depuis l'impasse
- La réhabilitation doit inclure la suppression des baies percées au milieu du XX^e siècle sur toutes les façades du corps de logis
- La proposition d'aménagement de la cour intérieure est un enjeu majeur pour la réussite du projet, il sera attendu une intervention soignée et qualitative, dans l'esprit d'une demeure historique «entre cour et jardin».
- Volume permettant la fermeture de la cour et la transition entre la maison et le bâtiment neuf, libre de propositions :
 - Passage couvert ? Porche ?
 - Aménagement paysager uniquement, type muret ?
- Percée visuelle secondaire depuis la rue sur le parc souhaitée
- Bâti existant impérativement conservé et restauré dans ses dispositions patrimoniales documentées
- Emprise maximale bâtie autorisée : l'alignement des façades sur rues et sur parc est imposé, l'emprise des façades sur cour est libre
- Nouvelle clôture à édifier après démolition : Matérialité libre de proposition
- suppression stationnement en pied de façade
- stationnement possible en sous-sol à créer
- stationnement possible en sous-sol à créer
- stationnement possible en sous-sol à créer
- Les 3 chasse-roue anciens sont à conserver et réemployer sur site
- Muret ancien à supprimer, emprise rendue à l'espace public
- La conservation du pignon et sa restauration est souhaitable, mais elle n'est pas imposée.
- Il pourra être proposé un travail de loggia en creux dans les façades, côté rue comme côté cour intérieur.
- La conservation-restauration de l'ensemble formé du portail et des deux pavillons en place est un invariant imposé.
- La conservation du pignon et sa restauration est souhaitable, mais elle n'est pas imposée. En cas de démolition, une nouvelle clôture continue sur rue est imposée, matérialité libre de proposition.
- Il pourra être proposé un travail de loggia en creux dans les façades, côté rue comme côté cour intérieur et côté parc.
- Accès voiture au stationnement souterrain imposé au même emplacement que le portail actuel.
- Mur en pierres actuel à démonter en conservation pour réemploi de la maçonnerie dans le projet d'aménagement (parc, cour intérieure, nouvelle limite à bâtir, restauration du bâti conservé...)

V. Les orientation d'aménagement et de programmation à vocation économique

V.1. OAP n°5 - Le Maupas

Etat des lieux du site :

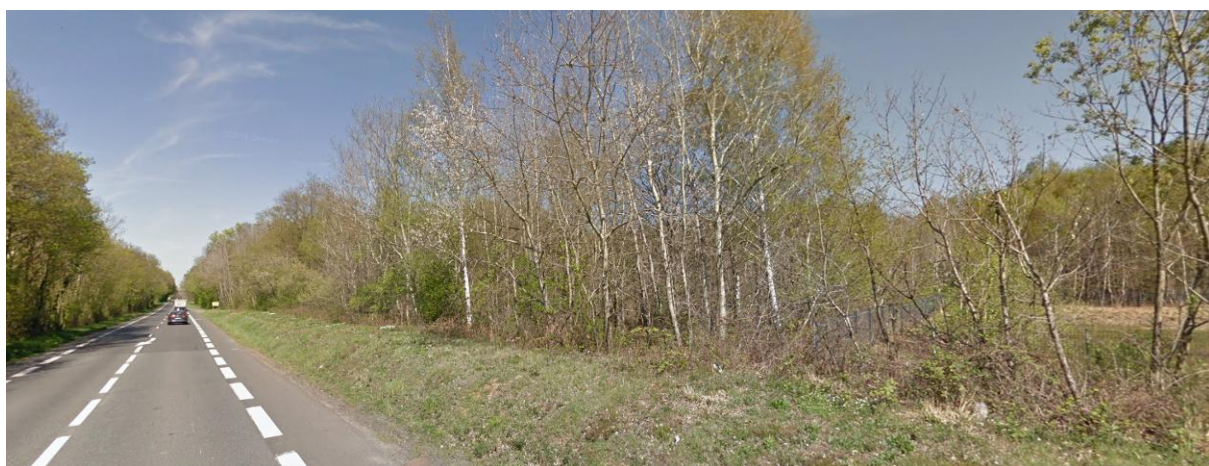
Ce secteur localisé à l'Est de la commune le long de la RD 338 se situe dans le prolongement de la zone d'activités du Maupas. Il est bordé du Nord à l'Est par des boisements, au Sud par l'espace agricole et à l'Ouest par la zone existante. Le secteur correspond à l'extension de la zone d'activités actée par la CCBPD (Communauté de Communes Beaujolais Pierre Dorées). Cette extension se fera en 2 temps : une 1^{ère} partie de 4,67 ha et localisée à l'Est, sera urbanisée rapidement. La seconde, d'une surface de 5 ha et située au Nord, sera urbanisée lorsque la première phase sera achevée.



Vue aérienne du secteur



Vue depuis la route d'Alix : secteur d'extension phase 1 en second plan derrière les constructions



Vue depuis la RD 338 : secteur d'extension phase 2

Ce secteur est idéalement situé pour répondre aux besoins en foncier des entreprises locales dans le prolongement de la zone actuelle. Sa position en interface avec les espaces agro-naturels invitent toutefois à porter une grande attention dans la prise en compte de l'environnement et du paysage.

Enjeux :

- proposer du foncier à vocation économique pour les entreprises locales
- assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la zone d'activités
- prendre en compte les impacts environnementaux éventuels

Principes d'organisation de l'urbanisation :

En terme de fonctionnement urbain :

L'organisation du secteur doit permettre une desserte efficace des nouveaux secteurs de la zone sans créer de nouveau accès sur la RD 338. Les voies devront s'accompagner de cheminements modes doux pour renforcer le maillage global. Les orientations d'aménagement sont les suivantes :

- créer une voie principale depuis les accès prévus dans la zone actuelle sur le chemin du Bois.

- créer une zone de retournement en bout de voie au Nord (phase 2). Une variante peut-être imaginée en utilisant l'accès existant dans la zone actuelle au bout du chemin du Bois et en réaménageant le bassin de rétention des eaux pluviales.
- créer des cheminements modes doux en parallèle des voies.

En terme d'intégration paysagère et urbaine :

Le secteur étant situé d'une part sur une frange en lien avec l'espace agricole (au Sud) et d'autre part en bordure de la RD 338, l'intégration paysagère des constructions est prépondérante. La nouvelle zone devra se lire visuellement dans le prolongement de celle existante et soigner les transitions avec l'espace agricole. La frange avec la RD 338 devra également être traitée avec attention. Pour parvenir à ce résultat il est demandé :

- d'assurer une cohérence globale entre les constructions, notamment en termes de volumes, de couleurs, de matériaux et de hauteurs.
- d'assurer une transition avec l'espace agricole par une frange végétalisée suffisamment épaisse.
- de maintenir un espace boisé sur la frange Ouest de la phase 2 en bord de RD 338 afin de créer un masque végétal entre la route et la future zone.
- de créer une frange végétalisée entre la zone actuelle et la phase 1 et entre la phase 1 et la phase 2.
- de favoriser le traitement qualitatif et fonctionnel des espaces non bâtis (végétalisation, création d'espaces piétons, utilisation de revêtements perméables, ...).

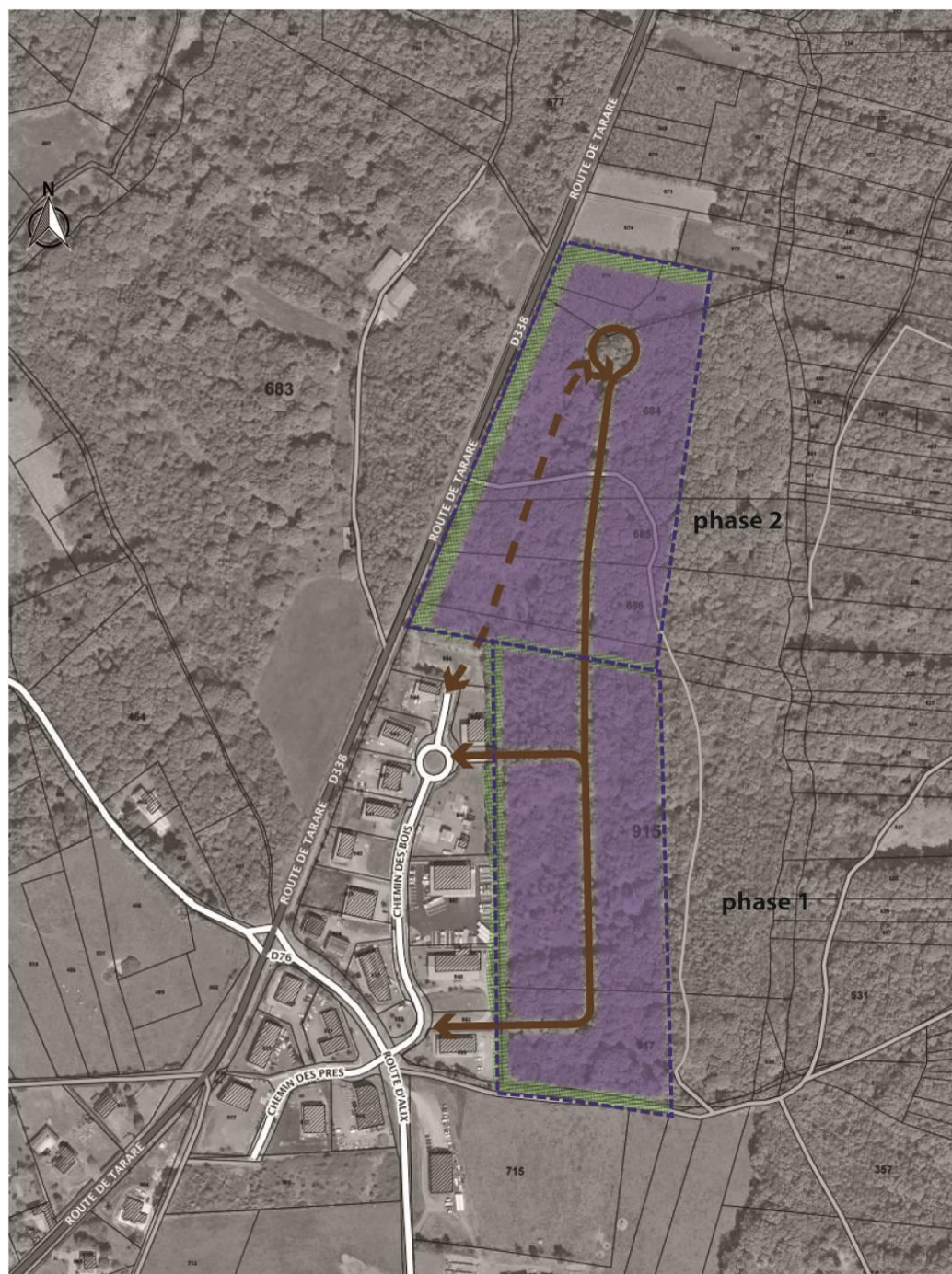
En terme de prise en compte de l'environnement :

Le secteur de par son étendu présente un impact sur la biodiversité, même si les boisements concernés ne présentent pas de qualité particulière. L'aménagement du site devra donc :

- limiter les pollutions de toutes natures pour préserver les abords de la zone.
- assurer le traitement des eaux pluviales par des ouvrages paysagers de rétention, situés idéalement à proximité des espaces agricoles ou boisés afin de créer des secteurs favorables au maintien et au développement de la biodiversité.
- favoriser les espaces végétalisés et perméables pour toutes les opérations.

Schéma d'aménagement

- ↔ principes de desserte
- ↔- -> principes de desserte : variante possible
- secteur d'implantation des activités
- trame verte à créer/renforcer



VI. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques

VI.1. OAP n°6 - Le traitement des franges urbaines

Etat des lieux du site :

La commune jouit d'un cadre de vie remarquable où les nombreux éléments du patrimoine bâti sont mis en valeur par les espaces végétalisés (parcs, franges, haies bocagères, ...) qui les accompagnent. Ceux-ci assurent l'intégration paysagère des constructions.

Les zones d'interface entre espaces urbains et espaces naturels, agricoles ou forestiers constituent des limites à l'urbanisation et conditionnent les possibilités d'articulation et de valorisation mutuelle des espaces. Une attention particulière doit leur être portée.

Enjeu :

- assurer une transition harmonieuse entre les secteurs urbains et les espaces agro-naturels et l'intégration des constructions dans leur environnement paysager

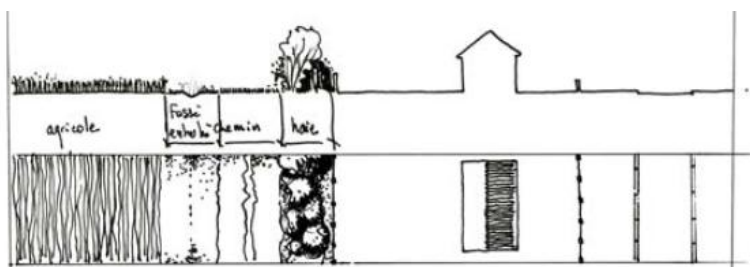
Orientations :

Sur l'ensemble de la commune, le traitement des franges urbaines devra respecter les prescriptions suivantes :

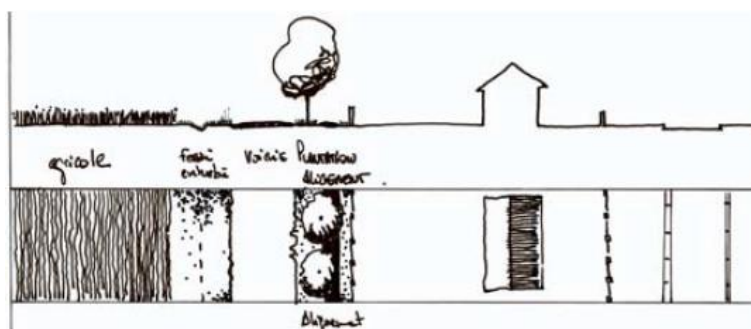
- Les espaces d'interface, espaces de coutures et de transition entre le tissu urbain et l'espace agricole ou naturel, peuvent être de nature variable (végétaux de différents types et tailles, murs et murets, aménagements liés à la gestion des eaux pluviales, ...). Dans tous les cas ils devront avoir une épaisseur suffisante pour constituer un élément suffisamment fort pour être interprété comme une zone de transition et non comme une limite abrupte entre deux milieux de nature différente.
- Le traitement des franges devra s'inspirer des structures paysagères existantes autour du site : haies bocagères, cours d'eau et ripisylve, muret en pierre, ... L'adaptation au contexte local est primordiale. Les éléments paysagers et architecturaux existants (arbres remarquables, haies végétales, murs en pierre,...) devront être conservés et mis en valeur. On privilégiera les essences locales pour les plantations (arbres, arbustes, haies, ...).
- Dans tous les cas, la frange devra être traitée au minimum par une structure végétale (haies, arbres,...) d'une largeur d'un à deux mètres qui sera préférentiellement complétée par d'autres éléments (murets, fossé, chemin, ...) pour lui donner de l'épaisseur.

Quelques exemples de traitement en fonction du contexte (source : Charte paysagère du Pays Beaujolais) :

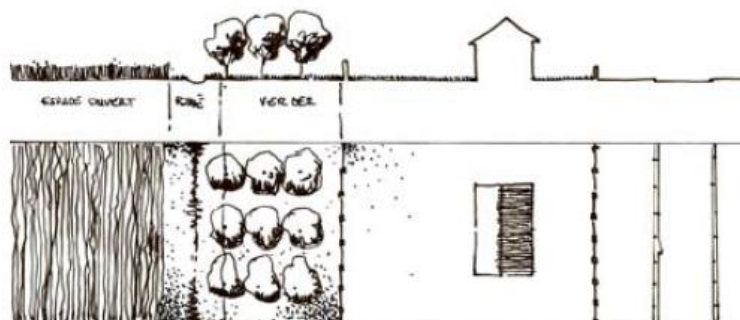
La **haie bocagère** constitue une réponse simple et efficace. On choisira des espèces locales pour les plantations. Elle peut s'appuyer sur des structures bocagères existantes.



Un **alignement d'arbres** permet d'accompagner une voie ou un chemin longeant les constructions. C'est aussi un moyen de signaler l'approche d'une entrée du bourg et constitue un signal visuel fort dans le paysage.



Un **groupement d'arbres** (verger d'agrément, bosquet, ...) peut constituer une excellente limite entre l'espace ouvert et l'espace bâti. C'est la possibilité de constituer un lieu d'ornement et de "culture de loisirs".



Un **muret accompagné de plantations ponctuelles** et éventuellement d'un cheminement permet de s'insérer dans le paysage, de notamment à proximité des vignes.



La gestion des franges permet de minimiser l'impact des constructions



VII. Programmation des différents secteurs d'OAP

Secteur OAP	Nombre de logements potentiels	Surface brute (périmètre de l'OAP)	Densité brute	Surface nette (utilisée pour l'Habitat)	Densité nette
Secteur 1 : bourg entrée Ouest	27	1,60ha	17 logts/ha	0,71 ha	38 logt/ha
Secteur 2 : La Roche	8	0,38 ha	21 logts/ha	0,14 ha	57 logts/ha
Secteur 3 : les Verjouttes	5	0,53 ha	10 logts/ha	0,53 ha	10 logts/ha
Secteur 4 : renouvellement urbain du site OVE	30	0,27 ha	113 logts/ha	0,27 ha	113 logts/ha
Total	70	2,78 ha	25 logts/ha	1,65 ha	42 logts/ha

Les différentes Orientations d'aménagement et de Programmation permettent d'accueillir une quarantaine de logements.

Le secteur du bourg, classé en zone AUa du PLU, bénéficie d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. Pour toute opération de 4 logements (ou 4 lots) ou plus, 20% minimum de la surface de plancher sera dédiée à du logement abordable. La programmation de la zone AUa prévoit 8 logements adaptés pour personnes âgées autonomes qui correspondent aux critères du logement abordable.