



Grandris

Février 2024



# Modification n°1 du PLU

Cahier des OAP – Dossier de notification

Grandris



**MOSAÏQUE  
ENVIRONNEMENT**  
Conseil & Expertise

**Rédaction** : Etienne POULACHON

**Cartographie** : Etienne POULACHON

**Photo de couverture** : Mosaïque Environnement



Agence Mosaïque Environnement

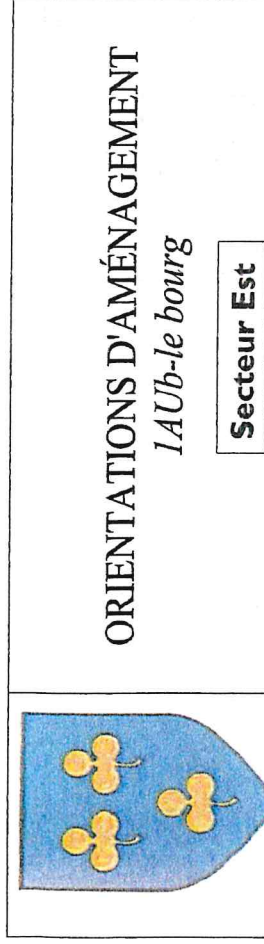
111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - [www.mosaique-environnement.com](http://www.mosaique-environnement.com)

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON







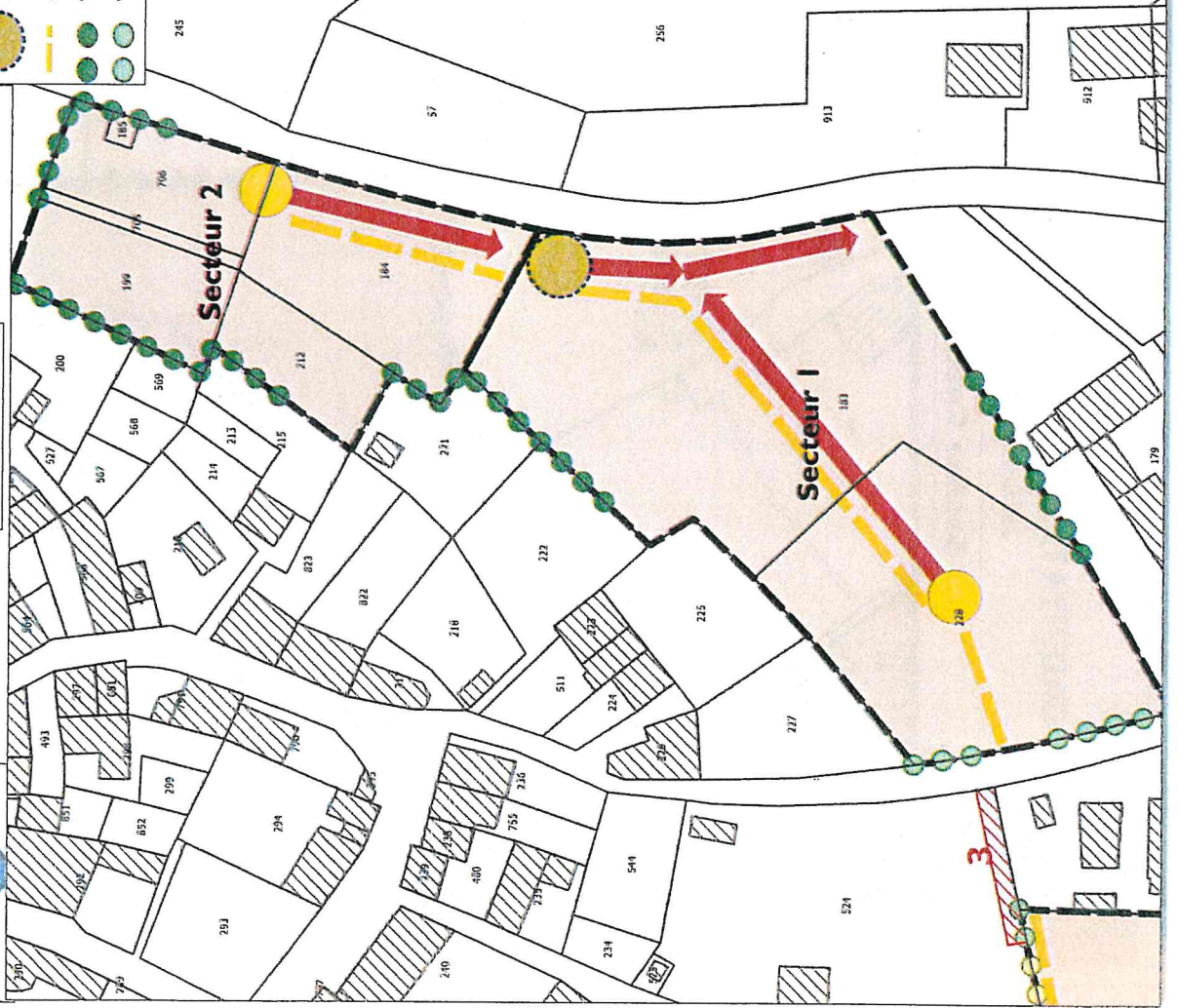
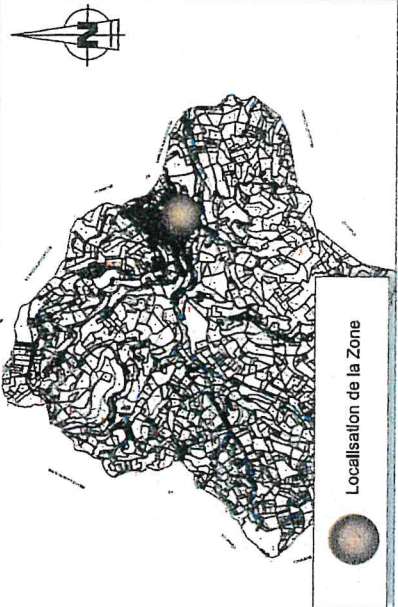
# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

## 1A Ub-le bourg

### Secteur Est

### Légende

- Périmètre OAP
- Voirie
- Placette de retournement
- Placette de retournement temporaire
- Continuité piétonne
- Végétation à préserver
- Végétation à créer



### Description générale

Cette zone constitue une enclave dans le tissu urbain du bourg. Elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif situé Rue des Écoles, RD 54 et Chemin de Pierre l'Ane, ainsi que par des conduites d'eau potable situées sous la RD 54 et le Chemin de Pierre l'Ane.

### Objectif

La volonté est de développer l'urbanisation du centre-bourg afin de renforcer la centralité de celui-ci et la proximité de l'urbanisation avec les équipements publics. Cet objectif se traduit par l'urbanisation des espaces libres du centre-bourg par des opérations d'une densité moyenne

### Orientations d'aménagement

- L'OAP sera dissociée en 2 secteurs distincts qui feront chacun l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - Secteur 1 : 0,55 ha
  - Secteur 2 : 0,27 ha
- L'accès au secteur se fera exclusivement par la Route de Roue. Le système de desserte interne sera régi par des placettes de retournement.
- Si les 2 secteurs ne sont pas réalisés sur une opération d'ensemble, une placette de retournement temporaire devra être effectuée pour permettre la desserte du secteur 2
- Cette zone s'ouvre à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement comprenant un programme de logements mixte et diversifié
- Densité cible : 8 logements/ha, soit une production d'environ 5 à 7 logements,
- Formes urbaines souhaitées : habitat sous forme d'habitat groupé et/ou pavillonnaire
- Diversité du mode d'occupation : accession à la propriété et/ou locatif
- L'accès et le schéma de voirie devront prendre en compte les orientations ci-contre et ne pas hypothéquer l'urbanisation globale des zones et des terrains enclavés de la zone UA
- La voirie devra avoir un gabarit suffisant pour assurer la sécurité des différents modes de déplacement
- Un Emplacement Réserve est mis en place pour assurer la continuité piétonne vers l'autre secteur d'OAP, à l'Est, et ainsi permettre l'accès piéton vers la centralité
- L'opération devra prévoir la mise en œuvre d'un cheminement piéton le long de la voirie principale, ouvert au public, permettant d'assurer une continuité piétonne jusqu'au bourg, notamment de par la connexion avec l'ER3





## Secteur Centre



Périmètre OAP



**Volrie**



### Placette de retournement



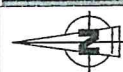
## Continuité piétonne



## Végétation à préserver



## Végétation à créer



## Description générale

Cette zone constitue une enclave dans le tissu urbain du bourg. Elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif situé Rue des Écoles, RD 54 et Chemin de Pierre l'Ane, ainsi que par des conduites d'eau potable situées sous la RD 54 et le Chemin de Pierre l'Ane

## Objectif

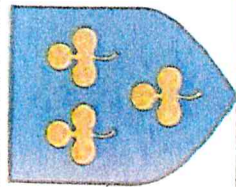
La volonté est de développer l'urbanisation du centre-bourg afin de renforcer la centralité de celui-ci et la proximité de l'urbanisation avec les équipements publics. Cet objectif se traduit par l'urbanisation des espaces libres du centre-bourg par des opérations d'une densité moyenne

## Orientations d'aménagement

- L'OAP fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Surface: 0,77 ha
- Cette zone s'ouvre à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement comprenant un programme de logements mixte et diversifié
- Densité cible : 13 logements/ha, soit une production d'environ 10 à 11 logements
- Formes urbaines souhaitées : habitat dense sous forme d'habitat collectif et/ou groupé et/ou pavillonnaire
- Diversité du mode d'occupation : accession à la propriété et/ou locatif
- L'accès et le schéma de voirie devront prendre en compte les orientations ci-contre et ne pas hypothéquer l'urbanisation globale des zones et des terrains enclavés de la zone UA
- La voirie devra avoir un gabarit suffisant pour assurer la sécurité des différents modes de déplacement
- Un Emplacement Réserve est mis en place pour assurer la continuité piétonne vers l'autre secteur d'OAP, à l'Est, et ainsi permettre l'accès piéton vers la centralité
- L'opération devra prévoir la mise en œuvre d'un cheminement piéton ouvert au public permettant d'assurer une continuité piétonne jusqu'au bourg

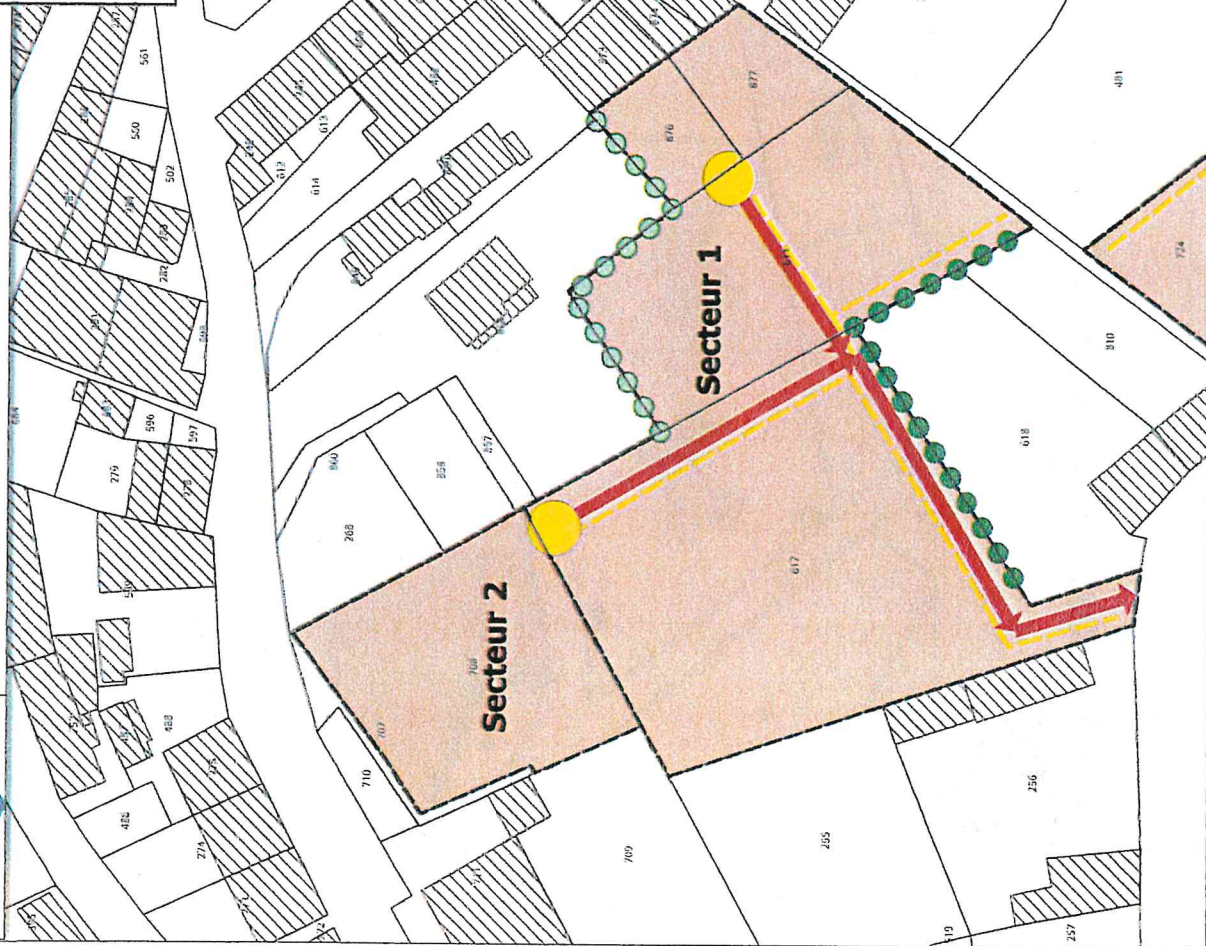












## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 1A Ub-le bourg

### Secteur Ouest



## Légende

-  Périmètre OAP
-  Voirie
-  Placette de retournement
-  Continuité piétonne
-  Végétation à préserver
-  Végétation à créer

Localisation de la Zone

## Description générale

Cette zone constitue des enclaves dans le tissu urbain du bourg. Elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif situé Rue des Écoles, RD 54 et Chemin de Pierre l'Ane, ainsi que par des conduites d'eau potable situées sous la RD 54 et le Chemin de Pierre l'Ane

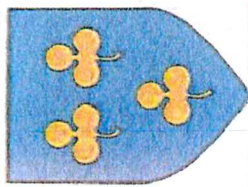
## Objectif

La volonté est de développer l'urbanisation du centre-bourg afin de renforcer la centralité de celui-ci et la proximité de l'urbanisation avec les équipements publics. Cet objectif se traduit par l'urbanisation des espaces libres du centre-bourg par des opérations d'une densité moyenne

## Orientations d'aménagement

- L'OAP sera dissociée en 2 secteurs distincts qui feront chacun l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - Secteur 1 : 0,48 ha
  - Secteur 2 : 0,11 ha
- Cette zone s'ouvre à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement comprenant un programme de logements mixte et diversifié
- Densité cible : 10 logements/ha, soit une production d'environ 5 à 7 logements
- Formes urbaines souhaitées : habitat sous forme d'habitat collectif et/ou groupé et/ou pavillonnaire
- Diversité du mode d'occupation : accession à la propriété et/ou locatif
- L'accès et le schéma de voirie devront prendre en compte les orientations ci-contre et ne pas hypothéquer l'urbanisation globale des zones
- La voirie devra avoir un gabarit suffisant pour assurer la sécurité des différents modes de déplacement
- L'opération devra prévoir la mise en œuvre d'un cheminement piéton ouvert au public permettant d'assurer une continuité piétonne jusqu'au bourg





## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

laUc – la Tour



Périmètre OAP



Voie



Placette de retournement



Alignement avec recul



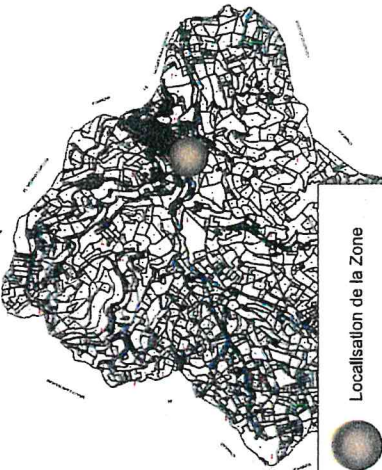
Continuité piétonne



Végétation à préserver



Végétation à créer



Localisation de la Zone

### Description générale

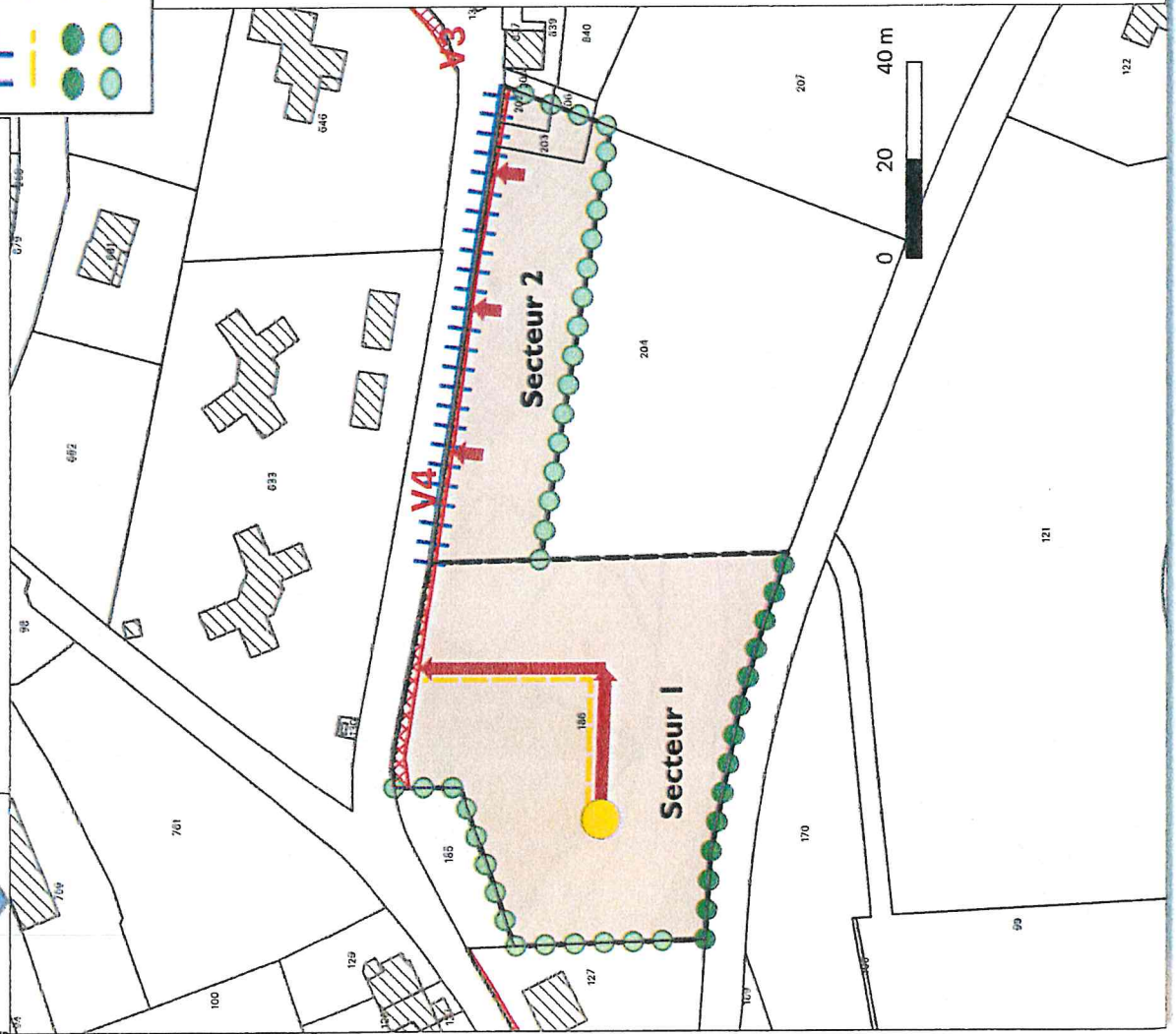
Cette zone est située au Sud de l'enveloppe urbaine du bourg, sur le quartier des Planches en continuité immédiate de terrains bâtis. Elle sera desservie gravitairement par le conduit unitaire d'assainissement située sous la VC n°5 (Sud). Le raccordement au réseau d'eau potable s'effectue par le conduit situé sous la VC n°5 au Nord de la zone.

### Objectif

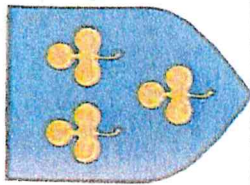
La volonté communale est de développer l'urbanisation du centre-bourg afin de renforcer la centralité de celui-ci et la proximité de l'urbanisation avec les équipements publics. Cet objectif se traduit par l'urbanisation des espaces libres du centre-bourg par des opérations d'une densité moyenne.

### Orientations d'aménagement

- L'OAP sera dissociée en 2 secteurs distincts qui feront chacun l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - Secteur 1 : 0,47 ha
  - Secteur 2 : 0,22 ha
- Cette zone s'ouvre à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement comprenant un programme de logements mixte et diversifié
- Densité cible : 11 logements/ha, soit une production de 7 à 8 logements
- Formes urbaines souhaitées : habitat sous forme d'habitat groupé et/ou pavillonnaire
- Diversité du mode d'occupation : accession à la propriété et/ou locatif
- L'accès et le schéma de voirie devront prendre en compte les orientations ci-contre et ne pas hypothéquer l'urbanisation globale des zones
- La voirie devra avoir un gabarit suffisant pour assurer la sécurité des différents modes de déplacement
- L'opération devra prévoir la mise en œuvre d'un cheminement piéton ouvert au public permettant d'assurer une continuité piétonne jusqu'au bourg
- Pour le secteur 2, il sera demandé un alignement des façades implanté avec un retrait de 2m par rapport à emprise publique







## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1AUc – le Pavillon



### Légende

Périmètre OAP

Voirie

Placette de retournement

Continuité piétonne

Végétation à préserver

Végétation à créer



### Description générale

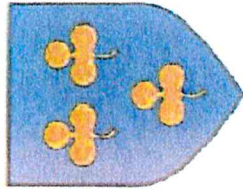
Cette zone est située à l'entrée Est du bourg permet de structurer l'urbanisation qui s'est développée sur ce secteur. Elle est desservie par l'assainissement par une conduite unitaire dans le fond de vallon. Le raccordement au réseau d'eau potable s'effectuera par la conduite située sous la RD54E.

### Objectif

La volonté communale est de développer l'urbanisation du centre-bourg afin de renforcer la centralité de celui-ci et la proximité de l'urbanisation avec les équipements publics. Cet objectif se traduit par l'urbanisation des espaces libres du centre-bourg par des opérations d'une densité moyenne.

### Orientations d'aménagement

- L'OAP fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Surface: 1,3 ha
- Cette zone s'ouvre à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement comprenant un programme de logements mixte et diversifié
- Nombre de logements : de 8 à 12 logements minimum
- Formes urbaines souhaitées : maisons jumelées et/ou pavillonnaire et/ou habitat collectif
- Diversité du mode d'occupation : accession à la propriété et/ou locatif
- L'accès au secteur sera unique et s'établira sur la façade Sud. La desserte interne sera, quant à elle, régit par un système de retournement (voir schéma)
- La voirie devra avoir un gabarit suffisant pour assurer la sécurité des différents modes de déplacement
- L'opération devra prévoir la mise en œuvre d'un cheminement piéton qui se raccordera sur le chemin piéton prévu dans la zone N du vallon de la Tour, permettant d'assurer une continuité piétonne jusqu'au bourg.
- L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la sécurisation de l'accès sur la RD504.
- L'interface avec le vallon de la Tour devra être traité par un aménagement paysager, tout comme les frontières avec l'habitat existant.



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT IAUe-g2 - Le Plat Marsat

1/2 000



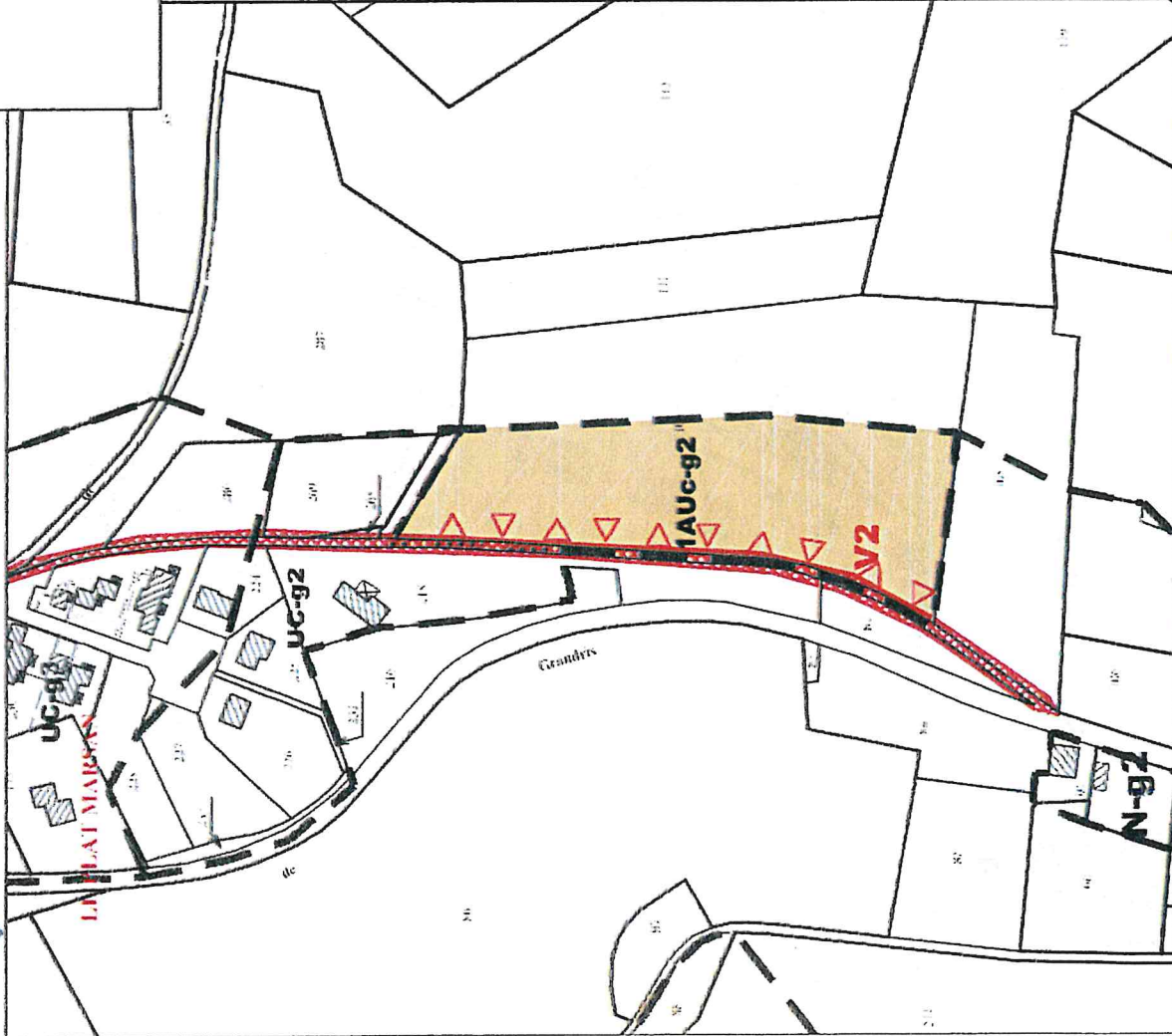
Localisation de la zone



Périmètre soumis à orientations d'aménagement



Limitation des nouveaux accès



## Description générale

Cette zone est située dans la continuité de l'urbanisation du Plat Marsat. La desserte en réseau (eau potable et assainissement) s'effectuera à partir de la voie communale du Plat.

## Objectif

La volonté communale est d'assurer un développement modéré des pôles urbanisés de la commune. Cet objectif se traduit par l'urbanisation des espaces libres et continue des zones urbaines des hameaux par des opérations d'une densité plus faible.

## Orientations d'aménagement

- Cette zone s'ouvre à l'urbanisation par le biais d'opérations d'aménagement unique ou successives.
- Nombre de logements : de 5 à 7 logements initiaux.
- Formes urbaines souhaitées : maisons jumelées et/ou pavillonnaires.
- Les accès seront limités sur la voie communale du Plat et ne devront pas hypothéquer l'urbanisation globale de la zone. Ils devront dans la mesure du possible être groupés pour deux constructions initiales.
- La zone étant soumise au risque géologique g2, les constructions devront prendre en compte les préconisations de l'étude géotechnique.



Orientations d'aménagement - P.L.U. de GRANDS